

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS 2026

GESTIÓN 2025

ACTA No. 064

BOGOTÁ, DOMINGO 26 DE ABRIL DE 2026

En la ciudad de Bogotá D.C., el día 26 de abril de 2026 siendo las 9:14 a.m., se da inicio a la Asamblea General Ordinaria del Conjunto Residencial Alcaparros de Sauzalito, en el salón social del Conjunto de forma presencial, previa citación realizada por la administración, con el siguiente orden del día:

1. Llamado a lista y verificación del quorum.
2. Lectura y aprobación del orden del día
3. Elección de dignatarios de la asamblea: presidente, secretario y comisión verificadora del acta.
4. Aprobación del Reglamento de la Asamblea para sesionar
5. Confirmación entrega autorización manejo de datos personales de propietarios y residentes
6. Dictamen del Revisor Fiscal año 2025
7. Presentación y aprobación de los Estados Financieros a 31 de diciembre del año 2025.
8. Informes:
 - 8.1 Informe de la Comisión verificadora del acta anterior.
 - 8.2 Informe del Consejo y Administración
 - 8.3 Informe del Comité de Convivencia
 - 8.4 Informe de la Asociación de Bienes Comunales, ABC
9. Presentación estado avance Proyecto Parqueadero y aprobación cambio de impermeabilización por Techado
10. Presentación y Aprobación del presupuesto de Ingresos y Gastos, vigencia enero 1 a diciembre 31 de 2026 y su correspondiente cuota de Administración
11. Presentación y Aprobación proyecto de reparación de la cerca perimetral
12. Elección Consejo de Administración 2026
13. Elección del Comité de Convivencia 2026
14. Elección del Revisor Fiscal
15. Propositiones y Varios
16. Verificación del quorum y cierre

Interviene la Administradora, señora Martha Álvarez:

Rinde homenaje a los copropietarios fallecidos durante el periodo, mencionando especialmente a don Miguel Aranguren, la señora Nora Acuña, doña Libia Rengifo del interior 5-501, y a don Víctor Valdivieso del interior 9-202, solicitando un minuto de silencio en su memoria.

Seguidamente, cede la palabra al presidente del Consejo Saliente para la instalación de la asamblea.

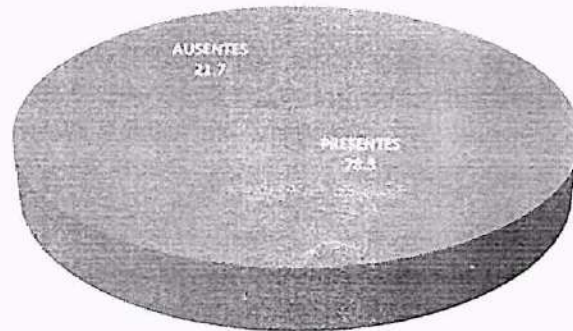
PUNTO 1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUORUM.

Presidente del Consejo de Administración:

Agradece la presencia de propietarios, arrendatarios y apoderados, e insta a que la asamblea se desarrolle de manera proactiva y respetuosa, señalando que todos los temas a tratar fueron incluidos en el informe de gestión enviado previamente.

Declara formalmente instalada la Asamblea Ordinaria del Conjunto Los Alcaparros de Sauzalito correspondiente al año 2026, indicando que el quórum registrado es del 78.3%, porcentaje suficiente para deliberar y decidir.

Verificación del Quórum 9:14 A.M.



e-Opinion

	INMUEBLES	COOP.	%
PRESENTES	281	78.3	78.1%
AUSENTES	79	21.7	21.9%
TOTAL	360	100.0	100.0%

INMUEBLE	ASISTENCIA	OBSERVACIONES
GAR-102	SI	PRESENTE
GAR-108	SI	PRESENTE
GAR-178		AUSENTE
GAR-181		AUSENTE
GAR-186		AUSENTE
GAR-187	SI	PRESENTE
GAR-192	SI	PRESENTE
GAR-196	SI	PRESENTE
GAR-232	SI	PRESENTE
GAR-331	SI	PRESENTE
1101	SI	PRESENTE
1102	SI	PRESENTE
1201	SI	PRESENTE
1202	SI	PRESENTE
1301	SI	PRESENTE
1302	SI	PRESENTE
1401	SI	PRESENTE
1402	SI	PRESENTE
1501	SI	PRESENTE
1502	SI	PRESENTE
2101	SI	PRESENTE
2102	SI	PRESENTE
2201	SI	PRESENTE
2202		AUSENTE
2301	SI	PRESENTE
2302	SI	PRESENTE
2401	SI	PRESENTE
2402	SI	PRESENTE
2501	SI	PRESENTE
2502	SI	PRESENTE

CONJUNTO RESIDENCIAL LOS ALCAPARROS DE SAUZALITO
PROPIEDAD HORIZONTAL RUT 800.170.580-0
ACTAS DE ASAMBLEA

051

3101	SI	PRESENTE
3102	SI	PRESENTE
3201	SI	PRESENTE
3202	SI	PRESENTE
3301	SI	PRESENTE
3302	SI	PRESENTE
3401	SI	PRESENTE
3402	SI	PRESENTE
3501	SI	PRESENTE
3502	SI	PRESENTE
4101	SI	PRESENTE
4102	SI	PRESENTE
4201	SI	PRESENTE
4202	SI	PRESENTE
4301	SI	PRESENTE
4302	SI	PRESENTE
4401	SI	PRESENTE
4402	SI	PRESENTE
4501	SI	PRESENTE
4502	SI	PRESENTE
5101	SI	PRESENTE
5102	SI	PRESENTE
5201		AUSENTE
5202	SI	PRESENTE
5301	SI	PRESENTE
5302	SI	PRESENTE
5401	SI	PRESENTE
5402	SI	PRESENTE
5501	SI	PRESENTE
5502	SI	PRESENTE
6101		AUSENTE
6102	SI	PRESENTE
6201	SI	PRESENTE
6202	SI	PRESENTE
6301	SI	PRESENTE
6302	SI	PRESENTE
6401	SI	PRESENTE
6402	SI	PRESENTE
6501	SI	PRESENTE
6502		AUSENTE
7101	SI	PRESENTE
7102	SI	PRESENTE
7201	SI	PRESENTE
7202	SI	PRESENTE
7301	SI	PRESENTE
7302	SI	PRESENTE
7401	SI	PRESENTE
7402	SI	PRESENTE
7501	SI	PRESENTE
7502		AUSENTE
8101	SI	PRESENTE
8102	SI	PRESENTE
8201	SI	PRESENTE
8202	SI	PRESENTE

8301	SI	PRESENTE
8302	SI	PRESENTE
8401	SI	PRESENTE
8402	SI	PRESENTE
8501	SI	PRESENTE
8502		AUSENTE
9101		AUSENTE
9102	SI	PRESENTE
9201	SI	PRESENTE
9202	SI	PRESENTE
9301	SI	PRESENTE
9302	SI	PRESENTE
9401	SI	PRESENTE
9402	SI	PRESENTE
9501	SI	PRESENTE
9502	SI	PRESENTE
10101	SI	PRESENTE
10102		AUSENTE
10201	SI	PRESENTE
10202	SI	PRESENTE
10301	SI	PRESENTE
10302	SI	PRESENTE
10401	SI	PRESENTE
10402	SI	PRESENTE
10501	SI	PRESENTE
10502	SI	PRESENTE
11101	SI	PRESENTE
11102	SI	PRESENTE
11201	SI	PRESENTE
11202		AUSENTE
11301		AUSENTE
11302	SI	PRESENTE
11401	SI	PRESENTE
11402	SI	PRESENTE
11501	SI	PRESENTE
11502	SI	PRESENTE
12101	SI	PRESENTE
12102	SI	PRESENTE
12201	SI	PRESENTE
12202	SI	PRESENTE
12301	SI	PRESENTE
12302	SI	PRESENTE
12401	SI	PRESENTE
12402	SI	PRESENTE
12501	SI	PRESENTE
12502	SI	PRESENTE
13101	SI	PRESENTE
13102	SI	PRESENTE
13201		AUSENTE
13202	SI	PRESENTE
13301	SI	PRESENTE
13302	SI	PRESENTE
13401	SI	PRESENTE
13402	SI	PRESENTE

CONJUNTO RESIDENCIAL LOS ALCAPARROS DE SAUZALITO
PROPIEDAD HORIZONTAL RUT 800.170.580-0
ACTAS DE ASAMBLEA

052

13501	SI	PRESENTE
13502	SI	PRESENTE
14101	SI	PRESENTE
14102	SI	PRESENTE
14201	SI	PRESENTE
14202	SI	PRESENTE
14301	SI	PRESENTE
14302	SI	PRESENTE
14401	SI	PRESENTE
14402	SI	PRESENTE
14501		AUSENTE
14502	SI	PRESENTE
15101	SI	PRESENTE
15102	SI	PRESENTE
15201	SI	PRESENTE
15202	SI	PRESENTE
15301	SI	PRESENTE
15302	SI	PRESENTE
15401	SI	PRESENTE
15402	SI	PRESENTE
15501	SI	PRESENTE
15502	SI	PRESENTE
16101		AUSENTE
16102	SI	PRESENTE
16201	SI	PRESENTE
16202	SI	PRESENTE
16301	SI	PRESENTE
16302	SI	PRESENTE
16401	SI	PRESENTE
16402	SI	PRESENTE
16501	SI	PRESENTE
16502	SI	PRESENTE
17101	SI	PRESENTE
17102	SI	PRESENTE
17201	SI	PRESENTE
17202	SI	PRESENTE
17301	SI	PRESENTE
17302	SI	PRESENTE
17401	SI	PRESENTE
17402	SI	PRESENTE
17501	SI	PRESENTE
17502	SI	PRESENTE
18101	SI	PRESENTE
18102	SI	PRESENTE
18201	SI	PRESENTE
18202	SI	PRESENTE
18301	SI	PRESENTE
18302	SI	PRESENTE
18401	SI	PRESENTE
18402	SI	PRESENTE
18501	SI	PRESENTE
18502	SI	PRESENTE
19101	SI	PRESENTE
19102	SI	PRESENTE

19201	SI	PRESENTE
19202		AUSENTE
19301	SI	PRESENTE
19302	SI	PRESENTE
19401	SI	PRESENTE
19402	SI	PRESENTE
19501	SI	PRESENTE
19502	SI	PRESENTE
20101	SI	PRESENTE
20102	SI	PRESENTE
20201	SI	PRESENTE
20202	SI	PRESENTE
20301	SI	PRESENTE
20302	SI	PRESENTE
20401		AUSENTE
20402	SI	PRESENTE
20501	SI	PRESENTE
20502	SI	PRESENTE
21101	SI	PRESENTE
21102		AUSENTE
21201	SI	PRESENTE
21202	SI	PRESENTE
21301	SI	PRESENTE
21302	SI	PRESENTE
21401	SI	PRESENTE
21402	SI	PRESENTE
21501	SI	PRESENTE
21502	SI	PRESENTE
22101	SI	PRESENTE
22102	SI	PRESENTE
22201	SI	PRESENTE
22202		AUSENTE
22301	SI	PRESENTE
22302	SI	PRESENTE
22401	SI	PRESENTE
22402	SI	PRESENTE
22501	SI	PRESENTE
22502	SI	PRESENTE
23101	SI	PRESENTE
23102	SI	PRESENTE
23201	SI	PRESENTE
23202	SI	PRESENTE
23301	SI	PRESENTE
23302	SI	PRESENTE
23401	SI	PRESENTE
23402	SI	PRESENTE
23501		AUSENTE
23502	SI	PRESENTE
24101	SI	PRESENTE
24102	SI	PRESENTE
24201	SI	PRESENTE
24202	SI	PRESENTE
24301	SI	PRESENTE
24302	SI	PRESENTE

CONJUNTO RESIDENCIAL LOS ALCAPARROS DE SAUZALITO
 PROPIEDAD HORIZONTAL RUT 800.170.580-0
 ACTAS DE ASAMBLEA

053

24401	SI	PRESENTE
24402	SI	PRESENTE
24501	SI	PRESENTE
24502	SI	PRESENTE
25101	SI	PRESENTE
25102	SI	PRESENTE
25201	SI	PRESENTE
25202	SI	PRESENTE
25301	SI	PRESENTE
25302	SI	PRESENTE
25401	SI	PRESENTE
25402	SI	PRESENTE
25501	SI	PRESENTE
25502	SI	PRESENTE
26101	SI	PRESENTE
26102	SI	PRESENTE
26201		AUSENTE
26202	SI	PRESENTE
26301	SI	PRESENTE
26302	SI	PRESENTE
26401	SI	PRESENTE
26402	SI	PRESENTE
26501	SI	PRESENTE
26502	SI	PRESENTE
27101	SI	PRESENTE
27102	SI	PRESENTE
27201	SI	PRESENTE
27202		AUSENTE
27301	SI	PRESENTE
27302		AUSENTE
27401		AUSENTE
27402		AUSENTE
27501	SI	PRESENTE
27502		AUSENTE
28101	SI	PRESENTE
28102	SI	PRESENTE
28201	SI	PRESENTE
28202	SI	PRESENTE
28301	SI	PRESENTE
28302	SI	PRESENTE
28401	SI	PRESENTE
28402		AUSENTE
28501	SI	PRESENTE
28502	SI	PRESENTE
29101	SI	PRESENTE
29102	SI	PRESENTE
29201	SI	PRESENTE
29202	SI	PRESENTE
29301	SI	PRESENTE
29302	SI	PRESENTE
29401	SI	PRESENTE
29402	SI	PRESENTE
29501	SI	PRESENTE
29502	SI	PRESENTE

30101	SI	PRESENTE
30102	SI	PRESENTE
30201		AUSENTE
30202	SI	PRESENTE
30301		AUSENTE
30302	SI	PRESENTE
30401	SI	PRESENTE
30402	SI	PRESENTE
30501	SI	PRESENTE
30502	SI	PRESENTE
31101	SI	PRESENTE
31102	SI	PRESENTE
31201	SI	PRESENTE
31202	SI	PRESENTE
31301	SI	PRESENTE
31302	SI	PRESENTE
31401	SI	PRESENTE
31402	SI	PRESENTE
31501	SI	PRESENTE
31502	SI	PRESENTE
32101	SI	PRESENTE
32102	SI	PRESENTE
32201	SI	PRESENTE
32202	SI	PRESENTE
32301		AUSENTE
32302	SI	PRESENTE
32401	SI	PRESENTE
32402	SI	PRESENTE
32501	SI	PRESENTE
32502	SI	PRESENTE
33101	SI	PRESENTE
33102	SI	PRESENTE
33201	SI	PRESENTE
33202	SI	PRESENTE
33301	SI	PRESENTE
33302	SI	PRESENTE
33401	SI	PRESENTE
33402	SI	PRESENTE
33501		AUSENTE
33502	SI	PRESENTE
34101	SI	PRESENTE
34102	SI	PRESENTE
34201	SI	PRESENTE
34202	SI	PRESENTE
34301	SI	PRESENTE
34302	SI	PRESENTE
34401	SI	PRESENTE
34402	SI	PRESENTE
34501	SI	PRESENTE
34502	SI	PRESENTE
35101	SI	PRESENTE
35102		AUSENTE
35201	SI	PRESENTE
35202	SI	PRESENTE

35301	SI	PRESENTE
35302	SI	PRESENTE
35401	SI	PRESENTE
35402	SI	PRESENTE
35501	SI	PRESENTE
35502	SI	PRESENTE

PUNTO 2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

Presidente del Consejo de Administración:

Procede a dar lectura a la convocatoria oficial y al orden del día propuesto, el cual comprende dieciséis puntos, e invita a la asamblea a aprobarlo.

1. Llamado a lista y verificación del quorum.
2. Lectura y aprobación del orden del día
3. Elección de dignatarios de la asamblea: presidente, secretario y comisión verificadora del acta.
4. Aprobación del Reglamento de la Asamblea para sesionar
5. Confirmación entrega autorización manejo de datos personales de propietarios y residentes
6. Dictamen del Revisor Fiscal año 2025
7. Presentación y aprobación de los Estados Financieros a 31 de diciembre del año 2025.
8. Informes:
 - 8.5 Informe de la Comisión verificadora del acta anterior.
 - 8.6 Informe del Consejo y Administración
 - 8.7 Informe del Comité de Convivencia
 - 8.8 Informe de la Asociación de Bienes Comunes, ABC
9. Presentación estado avance Proyecto Parqueadero y aprobación cambio de impermeabilización por Techado
10. Presentación y Aprobación del presupuesto de Ingresos y Gastos, vigencia enero 1 a diciembre 31 de 2026 y su correspondiente cuota de Administración
11. Presentación y Aprobación proyecto de reparación de la cerca perimetral
12. Elección Consejo de Administración 2026
13. Elección del Comité de Convivencia 2026
14. Elección del Revisor Fiscal
15. Propositiones y Varios
16. Verificación del quorum y cierre

Interviene Asambleísta, Ángela María Rojas, 18-102:

Solicita un cambio en el orden del día, argumentando que los puntos 9 y 10 son cruciales para el presupuesto y el bienestar de la copropiedad. Explica que el punto 9, referente al proyecto del parqueadero, representa una decisión de gran importancia, dado que existen \$900.000.000 depositados en bancos que serán reinvertidos en la propiedad, y que el informe de gestión no detalla las condiciones técnicas ni presupuestales del cambio propuesto, consistente en techar el parqueadero en lugar de impermeabilizarlo.

Plantea que los informes de gestión del punto 8 resultan extensos y agotadores, lo que dificulta la toma de decisiones informadas sobre los puntos más relevantes. Propone adelantar la discusión del punto 9 para que los copropietarios cuenten con mayor claridad antes de votar.

Presidente del Consejo de Administración:

Propone someter el orden del día a votación tal como fue presentado por la administración en la convocatoria y en caso de no ser aprobado, someter a consideración y aprobación la propuesta de modificación de la señora Angela María Rojas.

Administradora, Martha Álvarez:

Aclara que el informe de gestión fue extenso y debió ser leído con anticipación. Informa que durante la presentación de la administración se abordará puntualmente el tema del parqueadero, contando con la participación del ingeniero Julio Vergara.

Precisa que el comité de obra ha trabajado durante nueve meses en la decisión de techar el parqueadero y que el estudio de viabilidad lleva dos años en desarrollo.

Asambleísta, Ángela María Rojas, 18-102:

Señala que el punto 9 del orden del día indica únicamente "presentación y estado de avance del proyecto de parqueadero", sin incluir las condiciones técnicas ni presupuestales del cambio. Reitera su solicitud de comenzar por la discusión del proyecto, manifestando no comprender la razón para no hacerlo.

Asambleísta, Carolina Celis, 26-501:

Reconoce que la asamblea se celebra en domingo, lo que genera cierta premura entre los asistentes. Manifiesta haber leído el informe y la presentación enviados por la administración, y considera que el orden del día propuesto es claro y coherente.

Advierte que alterar el orden podría generar una desbandada de asistentes una vez se conozcan los valores en juego. Sugiere respetar el orden del día tal como está planteado, a fin de garantizar que todos los temas sean tratados con la debida atención.

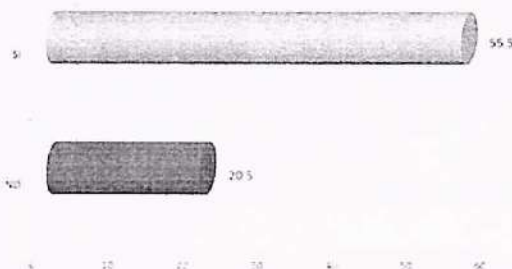
Presidente del Consejo de Administración:

Procede a someter el orden del día a aprobación.

Proveedor del servicio de votación, eOpinion:

- Explica el funcionamiento del dispositivo electrónico de votación.
- Abre la votación para la aprobación del orden del día.

¿Aprueba el orden del día?



e-Opinion

	SI	NO	TOTAL
Respuestas	271	70	341
CODA	55.5	20.5	76.0
%	76.5%	20.5%	100.0%

- **Resultados:** Con un coeficiente total votando de 76.0, se aprueba con un 55.5 a favor y 20.5 en contra.

PUNTO 3. ELECCIÓN DE DIGNATARIOS DE LA ASAMBLEA: PRESIDENTE, SECRETARIO Y COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA.

Asambleísta, Ana Cepeda, 24-501:

- Postula a la señora Claudia Torres como presidente de la asamblea, quien acepta la postulación.

Presidente del Consejo de Administración:


- Al no registrarse otras candidaturas a la presidencia, solicita también postulaciones para el cargo de secretario(a) de la asamblea.

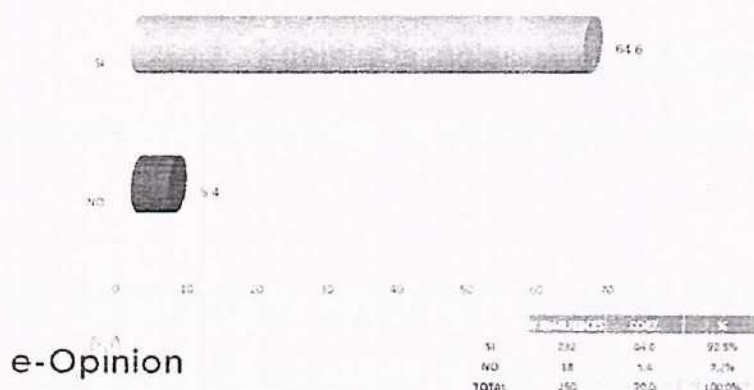
Asambleísta, Olga Fernández, 26-402:

- Se postula para el cargo de secretaria de la asamblea.

Proveedor del servicio de votación, eOpinion:

- Abre la votación para elegir a Claudia Torres como presidente de la asamblea.

¿Aprueba a la Señora Claudia Torres  como Presidente de la Asamblea?

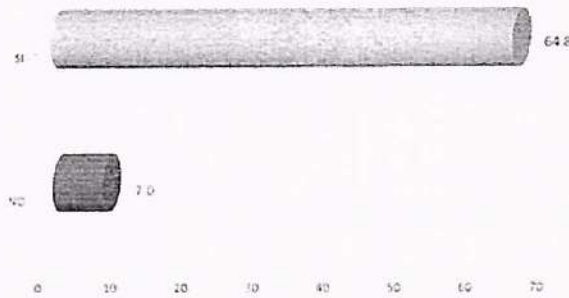


- **Resultados:** Con un coeficiente total votando de 69.9, se aprueba a Claudia Torres como presidente de la Asamblea, con un 64.6 a favor y 5.4 en contra.

Proveedor del servicio de votación, eOpinion:

- Abre la votación para aprobar el nombramiento de Olga Fernández como secretaria de la asamblea.

¿Aprueba el nombramiento de Olga Fernández como Secretario de la Asamblea?



e-Opinion

	OPINIONES	CODI	%
SI	231	64.8	93.6%
NO	24	7.0	9.4%
TOTAL	255	71.8	100.0%

- **Resultados:** Con un coeficiente total votando de 71.8, se aprueba a Olga Fernández como secretaria de la Asamblea, con un 64.8 a favor y 7.0 en contra.

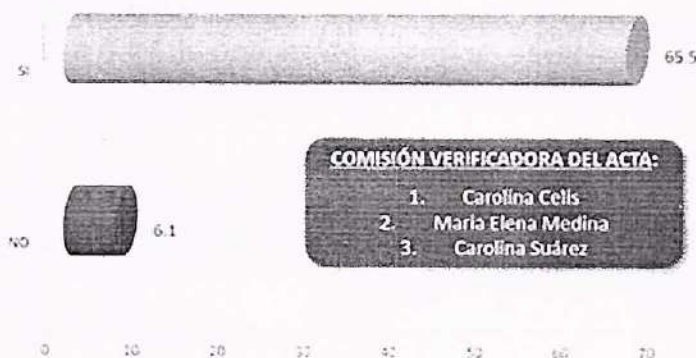
Presidenta de la asamblea, Claudia Torres:

- Agradece la confianza depositada en ella y avanza al siguiente punto del orden del día: la elección de la comisión verificadora del acta.
- Precisa que lo ideal es conformarla con un número impar de integrantes, preferiblemente tres, e invita a postulaciones.
- Se postulan Carolina Celis (26-501), María Medina (30-501) y Carolina Suarez (7-201).

Proveedor del servicio de votación, eOpinion:

- Abre la votación para aprobar el nombramiento de la comisión verificadora del acta.

¿Aprueba el nombramiento de la Comisión Verificadora del Acta?



e-Opinion

	OPINIONES	CODI	%
SI	210	65.5	91.8%
NO	21	6.1	8.2%
TOTAL	230	71.6	100.0%

- **Resultados:** Con un coeficiente total votado de 70.4, se aprueba la comisión verificadora del acta con un 65.5 a favor y 6.1 en contra.

Presidenta de la asamblea, Claudia Torres:

Informa a los asistentes que la firma en la lista de asistencia y la recepción del dispositivo de votación, no equivalen a presencia permanente; la ausencia de votos puede registrarse como inasistencia y es muy importante contar con la participación de todos los presentes.


PUNTO 4. APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA PARA SESIONAR.

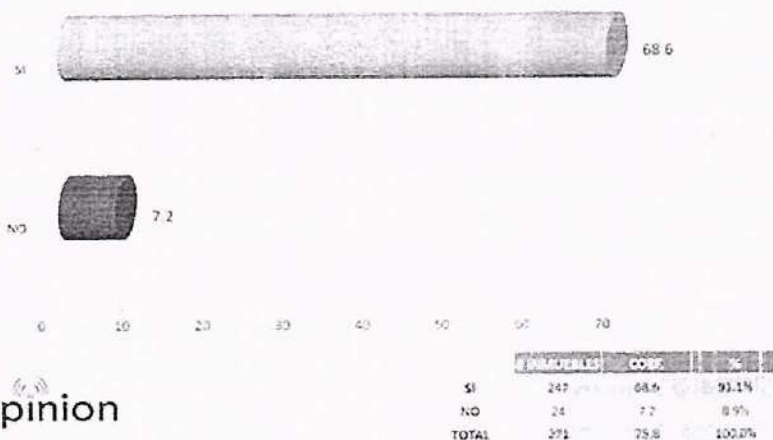
Presidenta de la asamblea, Claudia Torres:

Señala que dicho reglamento fue incluido en la cartilla informativa enviada previamente y propone omitir su lectura en sala para agilizar la sesión y proceder con la aprobación.

Proveedor del servicio de votación, eOpinion:

- Abre la votación para aprobar el reglamento de la Asamblea.

¿Aprueba el reglamento de la  Asamblea?



- **Resultados:** Con un coeficiente total votado de 75.4, se aprueba el Reglamento de la Asamblea con un 68.6 a favor y 7.2 en contra.

PUNTO 5. CONFIRMACIÓN Y AUTORIZACIÓN DE MANEJO DE DATOS PERSONALES DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES.

Presidenta de la asamblea, Claudia Torres:

Informa que en la mesa de registro se entregó un formulario de autorización de tratamiento de datos. Advierte que la asamblea está siendo grabada en audio y video, y que, si algún asistente manifiesta su desacuerdo con la difusión de dicho material, este solo podrá ser entregado a autoridad judicial competente que así lo exija. Invita a quienes no deseen la divulgación a manifestarlo en ese momento.

Asambleísta, Carolina Celis, 26-501:

Manifiesta que no estaría de acuerdo con que las grabaciones o documentos de la reunión sean entregados a terceras personas, argumentando que en asambleas

anteriores se han presentado situaciones de demandas y tutelas, y que no desea quedar expuesta a ese tipo de acciones.

Presidenta de la asamblea, Claudia Torres:

Confirma que, con la manifestación de una sola persona, el audio y el video de la asamblea no serán divulgados y únicamente se entregarán a entidades judiciales si así lo requieren.

Asambleísta, Marta Ramírez, 33-102:

Solicita claridad sobre qué documento específico está siendo restringido en su entrega.

Presidenta de la asamblea, Claudia Torres:

Aclara que no se trata de un documento escrito, sino del audio y el video de la asamblea, los cuales constituyen datos personales. Confirma que su entrega quedará limitada a requerimientos de entidades judiciales. El acta de la Asamblea y sus anexos, serán de consulta pública como siempre se ha manejado.

PUNTO 6. DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL DEL AÑO 2025.

Revisor Fiscal, Milton Saldaña:

Precisa que su marco de acción se fundamenta en la Ley 675 de 2002, la Ley 43 de 1990, el reglamento de propiedad horizontal del conjunto y la orientación técnica número 15 de mayo de 2025 para grupos 2 y 3 de propiedad horizontal. Menciona que la elaboración del dictamen también se rige por la orientación número 17 de 2023 y el artículo 38 de la Ley 222 de 1995.

Explica que los objetivos del dictamen comprenden no solo la revisión de cifras, sino también el cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal y de todos los manuales de la copropiedad.

Recuerda que los estados financieros del año 2024 fueron presentados con salvedad, debido a la problemática del IVA en propiedad horizontal surgida entre noviembre de 2024 y marzo de 2025, que exigía a las copropiedades declarar IVA por el uso de zonas comunes. Informa que en mayo de 2025 la DIAN emitió un concepto excluyendo las propiedades horizontales de uso residencial de dicha obligación, y que, aunque la reforma tributaria de 2025 (que codificaba esta exclusión en el artículo 462-2 del Estatuto Tributario) no fue aprobada por el Senado, el concepto de la DIAN permanece vigente, por lo que queda subsanada la salvedad del año anterior.

Señala que en los estados financieros del año 2025 se registra una opinión favorable, obtenida tras realizar los siguientes tipos de auditoría:

- Auditoría legal: verifica el sistema de gestión, las pólizas de áreas comunes, el lavado de tanques de agua dos veces al año con prueba de potabilidad, las actas de asamblea y consejo debidamente archivadas y firmadas, y las bitácoras de mantenimiento de todos los equipos de la copropiedad.
- Auditoría tributaria: confirma la presentación oportuna de declaraciones de IVA, retención en la fuente, renta, Registro Único de Beneficiarios Finales (RUB), información exógena nacional, exógena distrital ante la Secretaría de Hacienda de Bogotá, Impuesto de Industria y Comercio (ICA) y RETEICA, sin incumplimientos a la fecha.

- Auditoría financiera: revisa la ejecución presupuestal, la monetización del fondo de imprevistos (en el que se deposita el 1% del valor del presupuesto anualmente), y el seguimiento a las inversiones realizadas con la cuota extraordinaria, las cuales se encuentran en CDT en entidades bancarias establecidas, generando rendimientos financieros que mejoran los estados financieros de la copropiedad.
- Auditoría de control interno: revisa los controles administrativos, financieros y contables, el manejo adecuado de los recursos y el cumplimiento de los parámetros contables.
- Indica que las tareas pendientes para el año 2026 son las siguientes: gestión de cobro de cartera, que se prevé incrementará por la cuota extraordinaria; la autoevaluación del sistema de gestión, cuyo plazo fue extendido al 30 de julio de 2026; la ejecución de las obras del parqueadero mediante consultoría, contratista e interventoría para mayor control del gasto; y el cumplimiento del Decreto 768 de junio de 2025, el cual establece tres obligaciones: censo anual de mascotas, censo anual de propietarios y residentes, y revisión y actualización del reglamento de propiedad horizontal para incorporar disposiciones de convivencia ciudadana relacionadas con la intervención de la Policía en zonas semiprivadas.
- Advierte sobre el reto financiero que representa el incremento de la cuota de administración. Explica que el salario mínimo subió un 23%, y que los contratos de vigilancia y aseo (que representan entre el 65% y el 70% del presupuesto) están indexados a dicho incremento. Agrega que a partir del 1 de julio la vigilancia subirá un 3.5% a 4% adicional por la reducción de la jornada laboral de 44 a 42 horas semanales, y a partir del 15 de julio otro porcentaje similar por el incremento de los recargos nocturnos, que pasarán del 80% al 90%, lo que resultará en un incremento promedio del 30% al 32% en el segundo semestre para el servicio de vigilancia. Señala que los ingresos provenientes de los locales comerciales, que históricamente servían como ahorro para cubrir arreglos y compensar alzas en la cuota de administración, se están agotando, lo que a futuro podría obligar a recurrir a cuotas extraordinarias para financiar necesidades de mantenimiento.

Presidenta de la asamblea, Claudia Torres:

Agradece la presentación e invita a los asistentes a formular preguntas o comentarios sobre el informe del revisor fiscal.

Asambleísta, Marta Ramírez, 33-102:

Formula tres preguntas al revisor fiscal: primera, si los recursos recaudados por cuota extraordinaria están depositados en CDT en el Banco Caja Social; segunda, qué sucedió con la deuda de \$29.000.000 ante la Secretaría de Hacienda; y tercera, solicita confirmación sobre si el valor del servicio de vigilancia está efectivamente indexado al incremento del salario mínimo, pues ha escuchado versiones contrarias.

Revisor Fiscal, Milton Saldaña:

- Explica que todos los contratos de vigilancia incluyen en su articulado una cláusula que establece que el valor del contrato se ajustará automáticamente a partir del 1 de enero de cada año conforme al incremento del salario mínimo legal vigente decretado por el Gobierno Nacional, y que la Superintendencia de Vigilancia emite anualmente una resolución que determina los precios del sector.
- Explica que la Superintendencia de Vigilancia emite una resolución anual que determina el valor de un guarda en función del salario mínimo legal vigente, con

tarifas diferenciadas por estrato: los estratos 1 al 3 se negocian libremente, mientras que las tarifas de los estratos 4, 5 y 6 están fijadas por la Superintendencia, expresadas como un múltiplo del salario mínimo (10.2 salarios mínimos por guarda), lo que significa que cualquier incremento salarial impacta directamente el costo del servicio.

- Respecto a la multa de la Secretaría de Hacienda de Bogotá por el Impuesto de Industria y Comercio, informa que hace aproximadamente 5 o 6 años llegó un comunicado determinando que la declaración había sido presentada erróneamente por la contabilidad de la época. Se contrató un abogado para impugnar la multa y el proceso lleva ese mismo tiempo sin que la Secretaría de Hacienda haya emitido respuesta ni documentación adicional, por lo que el asunto permanece pendiente.
- Sobre los CDT, confirma que están depositados en el Banco Caja Social. Explica que los rendimientos financieros se manejan bajo una política de recapitalización: en lugar de trasladar los intereses al flujo de caja ordinario de la copropiedad, estos se suman al capital del CDT en cada renovación, con el fin de incrementar progresivamente el monto y obtener mayores rendimientos futuros.

Asambleísta, Ángela Rojas, 18-102:

- Consulta si la bitácora de mantenimiento de equipos también incluye las zonas comunes y los espacios verdes, dado que algunas zonas presentan deterioro visible.
- Solicita mayor claridad sobre el manejo de los intereses del CDT, señalando que su capitalización acumulada podría generar confusión al presentarse en conjunto en el año siguiente.
- Pide una explicación más detallada sobre la sugerencia de consultoría, contratista e interventoría para la obra del parqueadero, dado el cambio de destinación de los recursos de impermeabilización a techado.
- Solicita claridad sobre el estado de actualización del reglamento de propiedad horizontal, pues no tiene certeza sobre cuál reglamento rige actualmente la copropiedad.
- Añade, finalmente, que en su dictamen el revisor fiscal emite un concepto favorable sobre las comunicaciones e información de la administración, y pregunta qué tipo de revisión realiza para llegar a esa conclusión, dado que ella no ha recibido respuestas ágiles ni contundentes a solicitudes dirigidas a la administración y al consejo desde diciembre del año anterior.

Revisor Fiscal, Milton Saldaña:

- Sobre las bitácoras, explica que aplican únicamente a equipos específicos como puertas, citofonía y sistemas de presión de agua, cuyos técnicos reportan fallas y mantenimientos preventivos o correctivos.
- Aclara que servicios como la jardinería, por su naturaleza mensual, no requieren ni admiten bitácoras. Sobre la obra del parqueadero, reitera que el proceso correcto implica tres etapas: consultoría para determinar qué debe hacerse y si se requieren permisos ante la curaduría y la alcaldía, contratista seleccionado mediante convocatoria abierta a partir de pliegos de condiciones elaborados por el consultor, con criterios de evaluación en garantía, capacidad financiera y experiencia e interventoría para supervisar que la obra se ejecute conforme a lo pactado.
- Sobre el reglamento de propiedad horizontal, indica que es un proceso de larga data que requiere mesas de trabajo, y que su actualización se ha demorado en parte por la expectativa de una reforma a la Ley 675, que no fue aprobada. Precisa que el Decreto 768 de 2025 es complementario a la Ley 675 y no

establece una fecha específica para la modificación del reglamento, aunque su actualización es urgente. Agrega que el Decreto 768 también introduce una multa de aproximadamente \$800.000 a los administradores que no entreguen el acta dentro de los tiempos establecidos, y precisa que la firma del acta corresponde exclusivamente al presidente y al secretario, no a la comisión verificadora.

- Sobre el punto de información y comunicaciones, aclara que la revisoría fiscal no tiene acceso al correo de la administración, y que su revisión en materia de comunicaciones se limita al ámbito financiero, específicamente a los procesos de circularización de cartera que ha realizado.

Asambleísta, Marta Ramírez, 33-102:

Pregunta al revisor fiscal si, dado que se está solicitando un cambio en la destinación de los recursos, la consultoría e interventoría realizadas el año anterior resultaron inútiles y si deberán pagarse nuevamente. Solicita una aclaración al respecto.

Presidenta de la asamblea, Claudia Torres:

Propone trasladar las preguntas sobre el parqueadero al punto específico del orden del día dedicado a ese tema, donde se podrán resolver con mayor detalle. Invita a continuar con el siguiente punto.

Asambleísta, Ángela Rojas, 18-102:

Pregunta si es posible emitir un dictamen sin salvedades cuando el propio dictamen señala sobre ejecuciones presupuestales que, si bien están soportadas contablemente, no están suficientemente explicadas en el informe de gestión, citando como ejemplos los rubros de eventos y fiestas y fotocopias.

Revisor Fiscal, Milton Saldaña:

Explica que las sobre ejecuciones son habituales en la propiedad horizontal, siempre que estén debidamente soportadas. Precisa que el dictamen favorable no implica la ausencia de sobre ejecuciones, sino que estas cuentan con respaldo documental. Indica que el detalle de cada sobre ejecución puede consultarse en los libros auxiliares de la contabilidad, donde se identifica el origen y la justificación de cada movimiento.

PUNTO 7. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2025.

Presidenta de la asamblea, Claudia Torres:

Señala que los estados financieros fueron compartidos previamente y que el 23 de abril se realizó una inspección de libros a la que asistieron algunos copropietarios.

Invita al contador a presentar un resumen e indica que las preguntas pueden dirigirse directamente a él.

Contador, Rigoberto González:

- Informa que los estados financieros fueron enviados previamente a todos los copropietarios y que la reunión del jueves permitió atender dudas con soporte documental. Precisa que el único aspecto de forma identificado corresponde a la nota 13 de los estados financieros, donde se indicó erróneamente "utilidad acumulada 2024 - 2023", cuando debía decir "utilidad correspondiente al 2025 - 2024", error que ya fue corregido en el informe definitivo firmado en administración.

- Aclara el debate sobre los intereses de los CDT: durante la reunión de inspección de libros, una asistente señaló que los estados financieros presentaban un "maquillaje", término frente al cual advierte que tiene implicaciones legales y penales para las personas mencionadas administración, revisor fiscal y contador, por lo que sugiere no utilizarlo sin los soportes correspondientes.
- Explica que los intereses de los CDT no aparecen en los estados financieros de 2025 porque la renovación de los CDT no se efectuó durante ese año, sino en enero de 2026, de modo que el soporte documental tiene fecha de 2026 y no puede registrarse contablemente en 2025. Esos rendimientos, correspondientes al año 2025, se verán reflejados en los estados financieros de 2026 por un monto aproximado de \$37.000.000. Informa que a la fecha la copropiedad cuenta con CDT por aproximadamente \$930.000.000, compuestos por \$600.000.000 CDT vigentes hasta el año anterior y \$320.000.000 correspondientes al CDT abierto con recursos de la cuota extraordinaria para la vigencia 2026, todos debidamente soportados.
- Señala que las demás preguntas formuladas en la inspección de libros correspondían a temas presupuestales que se abordarán en el punto de aprobación del presupuesto 2026.

Asambleísta, Ángela Rojas, 18-102:

- Valora positivamente la experiencia de la inspección de libros del jueves, destacando que fue una instancia de aprendizaje. Recuerda al contador que durante esa reunión le mostró inconsistencias en las cifras reportadas sobre la cuota extraordinaria: en una parte del informe de gestión se reporta un recaudo de \$69.000.000 a diciembre de 2025; en otra sección, el recaudo aparece como \$42.000.000; más adelante, en el apartado de CDT, se informa un valor de cuota extraordinaria de \$326.000.000; y en el informe financiero, la cartera de cuota extraordinaria figura en \$68.000.000.
- Solicita que se informe a la asamblea con claridad cuánto se ha recaudado efectivamente y cuánto está pendiente de cobro, como indicador de la capacidad de pago de los copropietarios ante los aumentos proyectados.

Contador, Rigoberto González:

- Aclara que la aparente inconsistencia se debe a un error de redacción en el informe: la cifra de \$69.000.000 no correspondía al recaudo, sino a la cartera pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2025, que posteriormente aparece corregida como \$43.000.000. El valor efectivamente recaudado y con el que se constituyó el CDT fue de \$328.000.000.
- Anuncia que en el informe administrativo se presentará un cuadro detallado sobre la cuota extraordinaria.

Presidenta de la asamblea, Claudia Torres:

- Anuncia que en el informe administrativo se mostrará un cuadro detallado sobre la cuota extraordinaria para mayor claridad.

Asambleísta, Darío Hurtado, 25-101:

- Señala que, bajo el principio contable de causación, los \$37.000.000 de intereses debieron causarse en el año 2025 y no en el 2026, y sugiere que, antes de aprobar el balance, dichos intereses sean incorporados al año 2025 para no distorsionar los estados financieros.
- Pregunta si los intereses de la cuota extraordinaria depositada en CDT se están registrando como mayor valor de la cuota extraordinaria o como parte del flujo

ordinario de operación, señalando que en su opinión deberían tratarse como mayor valor de la cuota extraordinaria.

Contador, Rigoberto González:

- Responde que la copropiedad pertenece al Grupo 3 de las NIIF que, si bien aplica contabilidad de causación, exige que los estados financieros se respalden con documentación.
- Dado que el soporte de los intereses tiene fecha de 2026, no es posible registrarlos en 2025. Advierte que en 2026 podría presentarse un doble ingreso de aproximadamente \$70.000.000, correspondiente a los intereses de 2025 y a los intereses del año en curso.
- Sobre la destinación de los intereses, indica que su uso no hace parte del proyecto de obra y que su asignación depende de una decisión administrativa y de la propia asamblea.

Asambleísta, Darío Hurtado, 25-101:

- Aclara que los \$37.000.000 de intereses ingresados durante el año 2026 están capitalizados en el CDT y no reflejados como mayor valor de la cuota extraordinaria.

Asambleísta. Manuel Maldonado, 19-201:

- Argumenta que en contabilidad los ingresos se registran en el momento en que efectivamente se reciben, no antes, y que no es posible hacer provisiones sobre rendimientos futuros.
- Señala que se puede estimar un valor aproximado, pero que este no puede incorporarse a la contabilidad hasta que se materialice el ingreso.

Administradora, Marta Álvarez:

Precisa que la situación se explica porque el CDT estaba constituido a un plazo determinado que venció en enero de 2026, momento en el cual se hicieron visibles los intereses en los registros contables.

Presidenta de la asamblea, Claudia Torres:

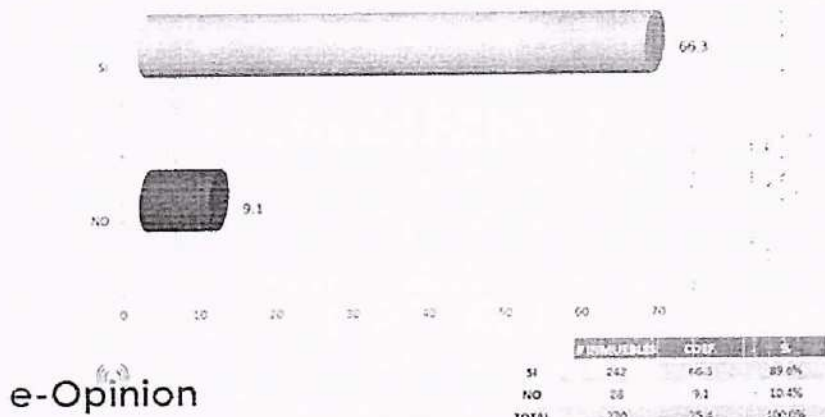
Agrega que algunos bancos no practican retención en la fuente sobre los CDT, mientras que otros sí lo hacen, lo que representa una variable que podría generar un hueco contable si se registran los intereses antes de conocer el valor neto real a recibir. Por ello, ratifica que el registro debe hacerse en el momento de la causación efectiva.

Procede a someter a aprobación los estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2025.

Proveedor del servicio de votación, eOpinion:

- Abre la votación para aprobar los estados financieros a 31 de diciembre de 2025.

¿Aprueba los Estados Financieros a 31 de Diciembre de 2025?



- **Resultados:** Con un coeficiente total votado de 75.4, se aprueban los estados financieros a 31/12/2025 con un 66.3 a favor y 9.1 en contra.

PUNTO 8. INFORMES.

Presidenta de la asamblea, Claudia Torres:

Indica que todos los informes fueron enviados previamente, por lo que la dinámica será de preguntas puntuales.

PUNTO 8.1. INFORME DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA ANTERIOR.

Presidenta de la asamblea, Claudia Torres:

- Señala que el informe de la comisión verificadora del acta anterior fue firmado sin salvedades, no se presentan preguntas por parte de los asambleístas.

PUNTO 8.2. INFORME DEL CONSEJO Y ADMINISTRACIÓN.

Administradora, Marta Álvarez:

Anuncia que realizará precisiones sobre dos temas que generaron inquietudes durante la asamblea, sin extenderse más de diez minutos:

- Sobre el parqueadero, relata que las goteras en la ferretería Sigma persisten desde el año 2020. Informa que se intentó un proyecto piloto de impermeabilización enfocado en esa zona, pero el ingeniero consultor advirtió que impermeabilizar una superficie con daño avanzado es técnicamente difícil.
- Precisa que la copropiedad llevó un proceso judicial de cuatro años contra el contratista que realizó el primer intento de impermeabilización, logrando la devolución de \$124.000.000.
- Explica que mientras se adelantaba ese proceso fue necesario hacer intervenciones de emergencia: en el año 2024, una por valor aproximado de \$3.000.000, cargada al rubro de zonas comunes para no afectar el recaudo de la cuota extraordinaria; y en el año 2025, dos intervenciones adicionales: una

en abril por \$3.850.000 y otra en julio por \$4.500.000, para un total en ese periodo de \$8.350.000, igualmente cargados al rubro de zonas comunes. Agradece a los cuatro residentes que cedieron sus parqueaderos durante aproximadamente mes y medio para permitir las intervenciones.

- Sobre los CDT, precisa que el CDT por \$311.000.000 se venció en enero de 2026. En ese momento se constituyó un nuevo CDT incorporando el recaudo de cuota extraordinaria a diciembre 31 por \$326.000.000 más los intereses capitalizados del CDT anterior por \$31.364.000.
- Precisa que el CDT por \$258.000.000 vence en agosto y no fue renovado en marzo porque la tasa ofrecida del 6% no era conveniente. Informa que la administración maneja en total aproximadamente \$1.200.000.000 a \$1.300.000.000 en recursos de la copropiedad, todos respaldados por el revisor fiscal y el contador.
- Reconoce el error de redacción en el informe, originado en la presión de responder una tutela recibida el domingo 12 de abril, donde confundió el valor de la cartera pendiente, con el del recaudo. Precisa que el recaudo total de cuota extraordinaria a diciembre 31 de 2025 fue de \$326.000.000: \$305.083.472 depositados en la cuenta destinada a la cuota extraordinaria y \$20.800.328 consignados por error por los copropietarios en la cuenta ordinaria, trasladados al momento de constituir el CDT.
- Informa que el saldo de cartera por cuota extraordinaria a marzo 31 es de \$29.090.470, con una conciliación adicional de aproximadamente \$1.800.000 por consignaciones de cuota ordinaria, realizadas en la cuenta extraordinaria entre enero y marzo de 2026.

Precisa que el valor total de cuota extraordinaria aprobado por la asamblea es de \$394.107.700 cifra que difiere de los \$393.000.000 aprobados por una discrepancia de coeficiente de 100.6% en lugar del 100% reglamentario, situación que persiste desde años atrás.

- Sobre el cuarto de motobombas, informa que se aprobó una inversión de \$12.000.000 de recursos propios del conjunto y que la Asociación de Bienes Comunes ABC participo adicionalmente con \$20.000.000 (que pagó directamente al Contratista), para un total disponible de \$32.000.000. La obra ejecutada incluyó el cambio del tablero de controles, cuya avería el año anterior había costado \$1.200.000, el sistema de medición y control, y la descarga de las bombas de interconexión del tanque híbrido.
- El costo total fue de \$23.000.000 más IVA de \$4.400.000, para un total de \$28.083.000. El saldo restante de aproximadamente \$3.000.000 está destinado a la pintura epóxica del cuarto.
- Sobre el plan de manejo de árboles, informa que el conjunto tiene un inventario de 272 árboles y que la solicitud de autorización del plan de manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente con vigencia de cinco años lleva dos años sin aprobación, a pesar de la visita de inspección realizada el 23 de diciembre.
- Señala que tres árboles ya han caído y que el árbol araucaria del interior 5 de aproximadamente 25 metros de altura afectó con sus raíces los tubos madre de la red de agua, afectando tuberías de interiores 5, 8, 24 y 29.
- Explica que la niplería y los tubos a partir del medidor son zonas privadas, por lo que la administración no puede intervenir directamente, y señala que esta situación deberá reglamentarse en la actualización del reglamento de propiedad horizontal.

- Sobre los locales comerciales, anuncia que abordará la problemática de inundaciones recurrentes que afecta a los interiores 32 al 35, causada por la falta de trampa de grasas, tema sobre el cual solicitará autorización a la asamblea más adelante.
- Informa que la problemática de inundaciones por falta de trampa de grasas en los locales obliga a solicitar el carro cisterna del acueducto, entidad que ya desestima las solicitudes del conjunto por considerar que el problema corresponde a los locatarios.
- Señala que la última visita se logró en marzo gracias a la gestión de un propietario vinculado al acueducto. Advierte que los buitrones de los locales están afectando el parqueadero y que al techarlo el humo quedará encerrado, tema que se abordará en el punto del proyecto. Indica que los locales están querrellados pero que no ha logrado que la alcaldía intervenga.
- Sobre el sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo, aclara una omisión en el informe de gestión y la respuesta dada sobre el mismo a un propietario sobre el recaudo de las urnas dispuestas en diciembre e informa que en la apertura de la urna participaron cinco personas incluyendo el supervisor de vigilancia, la líder de aseo y el revisor fiscal, la administradora y un propietario.
- Sobre los carros de mercado y maleteros, expone que están siendo utilizados indebidamente para transportar canecas de pintura, escombros y trasteos, causando deterioro y conflictos entre residentes. Solicita a la asamblea votar para que los carros queden encadenados y los usuarios deban registrarse para su uso.
- Sobre el manejo de mascotas, manifiesta que la situación es crítica: los residentes sacan las mascotas por la zona perimetral en horas nocturnas, no recogen los desechos y responden con derechos de petición ante las cartas de la administración. Pide a los propietarios irradiar estas normas a sus arrendatarios.

Presidenta de la asamblea, Claudia Torres:

- Abre el espacio de preguntas sobre el informe e indica que los temas de parqueadero se abordarán en el punto correspondiente.

Asambleísta, Marta Ramírez, 33-102:

- Plantea que el encadenamiento de los carros de mercado es una decisión administrativa que no requiere votación en asamblea, y que la administración tiene la potestad de tomar ese tipo de medidas directamente.

Administradora, Marta Álvarez:

- Argumenta que prefiere someter el tema a votación dado el clima de demandas y tutelas que enfrenta la administración ante cualquier decisión que tome unilateralmente, precisando que el valor de asesoría legal durante el año 2025 fue de \$6.900.000.

Asambleísta, Yolanda Fernández, 21-401:

- Agradece la asistencia y el trabajo del consejo y la administración. Califica de vulgaridad e irrespeto el uso del término "maquillaje" para referirse a los estados financieros.

- Cuestiona el uso recurrente de tutelas como mecanismo de presión, señalando que generan costos y desgaste para la copropiedad, y propone que las inquietudes se resuelvan mediante conversación directa con el revisor fiscal, el contador o la administradora.
- Apoya la votación sobre el uso de los carros de mercado precisamente para evitar ese tipo de desgaste legal.

Administradora, Marta Álvarez:

- Reitera que el costo de asesoría legal en 2025 fue de \$6.900.000 y señala que no cuenta con el dato acumulado a abril de 2026.

Asambleísta, Álvaro Reaño, 8-501:

- Comparte experiencias de otros conjuntos y respalda que la administración tome decisiones con el apoyo de la asamblea, especialmente para cerrar vacíos del manual de convivencia.
- Argumenta que quienes interponen tutelas generalmente son quienes infringen las normas, y exhorta a que la asamblea le dé respaldo a la administración para que pueda actuar sin desgastarse en procesos legales.

Asambleísta, Margarita Galindo, 24-502:

- Solicita claridad sobre el estado del plan de emergencias del sistema de gestión de seguridad en el trabajo, pues en el informe lo menciona avances, pero también aspectos pendientes.
- Pregunta cuántas cámaras hay actualmente, cuántas faltan y cómo se monitorea ese volumen.
- Consulta si el presupuesto de mantenimiento de la cerca perimetral ya está incluido en la propuesta presupuestal.

Administradora, Marta Álvarez:

- Sobre el plan de emergencias, explica que la copropiedad cumple con el reporte documental, pero que falta conformar las brigadas de emergencia por torres o interiores, lideradas por residentes voluntarios.
- Añade que el censo de mascotas debe reposar en la recepción, dado que las mascotas permanecen en los apartamentos durante emergencias. Informa que actualmente hay 164 cámaras distribuidas en los dos costados del conjunto, que no son suficientes pero que los recursos son limitados, que no existe operador de medios tecnológicos por costo y que la descarga de videos requiere la presencia del supervisor o coordinador del puesto de vigilancia.
- Descarta la posibilidad de retirar al guarda recorredor, pues el conjunto no lo soporta operativamente. Sobre la cerca perimetral, aclara que su mantenimiento no está incluido en el presupuesto de ingresos y gastos porque, si la asamblea aprueba el proyecto, quedará cubierto por la garantía de la obra durante ese año.

Asambleísta, Ángela Rojas, 18-102:

- Agradece el proyecto del cuarto de motobombas y pregunta si, dada la inversión realizada, sigue siendo necesario mantener el rubro presupuestal de mantenimiento de motobombas para 2026, considerando que el saldo del proyecto de \$32.000.000 se destinará a pintura y repuestos.
- Exhorta a los copropietarios a actuar de forma colectiva ante entidades como la Secretaría de Medio Ambiente, que lleva dos años sin responder sobre el plan de manejo de árboles, proponiendo derechos de petición conjuntos y recolección de firmas.
- Solicita mayor claridad sobre los procedimientos para atender el problema de mascotas y el ingreso de operadores de servicios públicos como Claro,

señalando que la falta de protocolos claros generó que varias torres estuvieran dos semanas sin servicio.

Presidenta de la asamblea, Claudia Torres:

- Recuerda a los participantes que el reglamento establece intervenciones de tres minutos y solicita que se active el cronómetro para todas las intervenciones.

Administradora, Marta Álvarez:

- Responde sobre el cuarto de motobombas, explicando que la inversión realizada no cubre la totalidad del sistema hidráulico, que es antiguo y requiere reposición continua de repuestos como tuberías de la flauta y componentes de distribución.
- Precisa que hace aproximadamente cuatro o cinco años se invirtieron \$100.000.000 en la impermeabilización del tanque, y que el contrato de mantenimiento tiene un costo de aproximadamente \$270.000 mensuales, sin aumentos durante dos años.
- Sobre el manejo de mascotas, confirma que el tema hace parte de la actualización del reglamento y describe la dificultad de aplicar correctivos cuando los propietarios responden las cartas de la administración con derechos de petición.
- Sobre el ingreso de operadores de telecomunicaciones, explica que ETB vendió su concesión a Tigo, lo que genera conflictos técnicos entre ambas empresas, y que el acompañamiento del todero es obligatorio porque los técnicos suelen afectar el servicio de otros apartamentos al intervenir.
- Señala que el todero tiene entre cuatro y seis acompañamientos diarios y no da abasto, razón por la cual también el supervisor apoya esa labor. Relata un caso reciente en que un técnico dejó sin señal a cinco torres, obligando a llamar para reportar el daño.
- Reitera que el acompañamiento del todero es necesario porque los técnicos de telecomunicaciones suelen afectar el servicio de apartamentos distintos al que van a intervenir. Precisa que el todero acompaña, pero no interviene en los trabajos, y diferencia entre un técnico de electrodomésticos que opera exclusivamente en la unidad privada y un técnico de telecomunicaciones, cuya intervención puede afectar zonas comunes y señal de torres completas.

Asambleísta, Andrés Ulloa, 18-201:

- Solicita comprensión frente al uso de derechos de petición, explicando que en su caso particular existe una fiducia sobre el apartamento que le impide tomar decisiones de propiedad sin consultar al fideicomitente, situación que lo ha llevado a sentirse vulnerado en sus derechos como propietario.

Administradora, Marta Álvarez:

- Aclara que la administración debe regirse por el certificado de libertad del apartamento y sugiere que el caso se trate con el abogado por ser un asunto personal y puntual.

Asambleísta, Andrés Ulloa, 18-201:

- Insiste en que el caso amerita atención porque considera que hay negligencia administrativa, y desea que la comunidad esté informada sobre esta situación.

Presidenta de la asamblea, Claudia Torres:

- Indica que ese tipo de temas puntuales y personales deben tratarse directamente con la administración y no en el espacio de la asamblea.

Asambleísta, Carolina Ardila, 14-01:

- Agradece el informe y sugiere que la estructuración de procedimientos claros y comunicaciones oportunas permitiría evitar muchos de los conflictos presentados. Propone agilizar la actualización del manual de convivencia como mecanismo para reducir fricciones cotidianas.

Asambleísta, Andrés Suárez, 23-102:

- Plantea que el procedimiento de solicitar con dos días de anticipación el ingreso de técnicos de Claro es desproporcionado, dado que los operadores cancelan o reprograman las citas frecuentemente y el técnico viene a intervenir únicamente en la unidad privada del solicitante.
- Señala que sus padres, adultos mayores residentes en el conjunto, han quedado sin internet y televisión en cinco ocasiones por no poder recibir al técnico. Solicita mayor flexibilidad en este procedimiento.

Administradora, Marta Álvarez:

- Confirma que ha habido flexibilidad, pero que el acompañamiento es indispensable porque los técnicos de Claro cuyos contratistas son Tabasco y Carso han afectado el servicio de apartamentos vecinos al intervenir en un interior distinto.
- Advierte que, si un técnico sufre un accidente en zonas comunes sin contar con seguridad social vigente, la responsabilidad recae sobre la copropiedad.

Asambleísta, Eduardo Vargas, 6-302:

- Expresa preocupación por la proliferación de personas en condición de calle en el entorno inmediato del conjunto, señalando que el sector se ha convertido en zona de reciclaje informal, posible venta de drogas y cambuche, situación que genera inseguridad para los residentes que realizan actividades al aire libre y afecta la valorización del conjunto.
- Solicita que la administración tome medidas al respecto.

Presidenta de la asamblea, Claudia Torres:

- Toma nota del tema para gestionarlo administrativamente y avanza al informe del Comité de Convivencia.

PUNTO 8.3. INFORME DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

- Señala que la mayoría de las quejas recibidas corresponden al manejo de mascotas y exhorta a los propietarios a hacer extensivas las normas a sus arrendatarios, recordando que la mascota es responsabilidad del propietario.

Asambleísta, Nancy Bernal, 17-102:

- Reconoce el trabajo de la administración y propone que, así como se somete a votación el tema de los carros de mercado, se evalúe también modificar el procedimiento de ingreso de técnicos de operadores de telecomunicaciones.

- Argumenta que no es posible avisar con dos días de anticipación cuando el corte de servicio ocurre de forma imprevista, y que en su unidad privada tiene derecho a recibir a quien preste un servicio en su propiedad. Propone que esta modificación se tenga en cuenta en la reforma del reglamento.

Presidenta de la asamblea, Claudia Torres:

- Indica que ese tema será revisado por la administración y el nuevo consejo en el marco de sus funciones administrativas.

Administradora, Marta Álvarez:

- Aclara que la diferencia entre un técnico de electrodomésticos y uno de telecomunicaciones radica en que el segundo puede afectar las zonas comunes y la señal de otras unidades, razón por la que el acompañamiento es necesario.
- Solicita que en el acta quede registrado que la potestad sobre el manejo de los carros de mercado es de la administración, para evitar que se interprete como una decisión arbitraria.

Asambleísta, Carlos Torres, 28-501:

- Comenta que cuando un residente necesita deshacerse de muebles o colchones, la administración lo remite al reciclador, quien cobra entre \$40.000 y \$80.000 por recoger dichos elementos, situación que le parece ilógica.

Administradora, Marta Álvarez:

- Desmiente que la administración remita a los residentes al reciclador para ese tipo de elementos. Precisa que para colchones, muebles y escombros el procedimiento es llamar a la línea 110 para solicitar el acopio y aforo.
- Explica que el reciclador tiene como función acopiar la basura ordinaria y dejar las canecas dispuestas para el camión recolector, servicio que permite que el camión ingrese al interior del conjunto.
- Aclara que no tiene ningún vínculo comercial con el reciclador.

Presidenta de la asamblea, Claudia Torres:

- Informa que para reciclaje especial y elementos grandes existe el servicio de Ecopuntos Móviles a través de la línea 110.
- Propone someter a votación la potestad de la administradora sobre el manejo de los carros de mercado y maleteros, dado que el tema genera conflictos recurrentes.

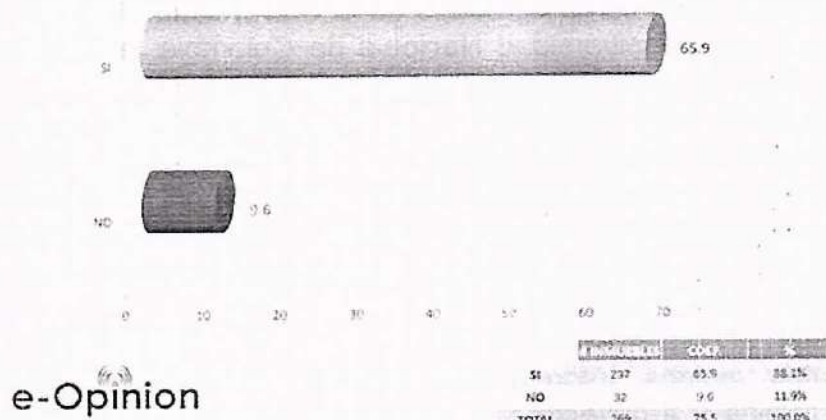
Administradora, Marta Álvarez:

- Solicita que la decisión quede registrada en el acta para que no se interprete como autoritarismo de su parte.

Proveedor del sistema de votación, eOpinion:

- Abre la votación para aprobar que la administradora ejerza sus funciones sobre los carros de mercado.

¿Aprueba usted que la administradora ejerza su funciones sobre los carros de mercado?



- **Resultados:** Con un coeficiente total votado de 75.4, se aprueba que la administradora ejerza sus funciones para el manejo de los carros de mercado con un 65.9 a favor y 9.6 en contra.

PUNTO 9. PRESENTACIÓN ESTADO DE AVANCE DEL PROYECTO DEL PARQUEADERO Y APROBACIÓN DEL CAMBIO DE IMPERMEABILIZACIÓN POR TECHADO.

Administradora, Marta Álvarez:

- Informa que la copropiedad lleva dos años evaluando la mejor solución para las filtraciones del parqueadero.
- Aclara que no ha habido actas técnicas ni desembolsos del fondo de cuota extraordinaria para este proyecto, por lo que no existe documentación técnica formal que entregar en respuesta a la tutela interpuesta al respecto.
- Recuerda que los \$8.350.000 invertidos en intervenciones de emergencia se cargaron al rubro de zonas comunes para no afectar el saldo de la cuota extraordinaria. Informa que en el año 2024 se realizó un estudio de mercado a nivel administrativo, cuyos soportes obran en el anexo número 9 del acta de 2025 que arrojó cotizaciones de impermeabilización entre \$900.000.000 y \$950.000.000.
- Explica que el Comité de Obra (integrado por técnicos y personal administrativo) lideró el proceso de estudio del parqueadero desde la aprobación de la asamblea. Informa que, en la primera convocatoria para contratar la interventoría, los prospectos visitaron el sitio y concluyeron de forma unánime que impermeabilizar la placa no era técnicamente viable dado su grado de deterioro, y que cualquier intervención tendría una vida útil de apenas tres o cuatro años.
- Señala que el proyecto piloto realizado en la zona de la ferretería Sigma confirmó ese diagnóstico. Indica que, ante esa conclusión, el comité evaluó la experiencia de conjuntos similares como los Rojos de Sauzalito y determinó que la solución definitiva es techar los senderos vehiculares. Precisa que se realizaron dos convocatorias públicas para la consultoría: en cada una se inscribieron aproximadamente 20 proponentes, asistieron 10 a la visita y solo 4 presentaron propuesta; dos de ellas fueron descartadas por no presentar póliza de seriedad, ni cumplir requisitos técnicos. De las dos propuestas válidas, una tiene un valor de aproximadamente \$80.000.000 y la otra de \$100.000.000.
- Se seleccionó un proponente, pero no se ha firmado ningún contrato hasta tanto la asamblea apruebe el cambio de pavimentación por techado del parqueadero.

Invita al ingeniero Julio Vergara, propietario del interior 6-402, a presentar los detalles técnicos del proyecto.

Asambleísta, Julio Vergara, 6-402:

- Presenta su perfil como egresado de la Universidad Nacional con estudios de posgrado en la Universidad Nacional de Colombia; pensionado con más de treinta años de experiencia en cálculo estructural.
- Explica que la placa afectada es la torta superior del segundo piso (los senderos vehiculares), y aclara que la estructura general (zapatas, columnas y vigas) se encuentra en perfecto estado. Informa que, en las convocatorias realizadas, varios proponentes se negaron a participar al ver el estado de la placa; otros propusieron la poliurea, producto cuya garantía inicial de 10 a 15 años fue reducida a solo 3 años, generando desconfianza.
- Ante ello, el comité evaluó la opción de techar, observando la experiencia de conjuntos vecinos. Informa que consiguió en el archivo distrital los planos estructurales y arquitectónicos originales del parqueadero, aprobados en su época por Planeación y ejecutados por la firma PCA (Proyectistas Civiles Asociados), así como los estudios de suelos y memorias de cálculo estructural, documentos que servirán de base para el consultor.
- Señala que la estructura, construida bajo la norma de 1984, no presenta asentamientos ni grietas en sus 30 o 35 años de vida y es suficientemente robusta para soportar la carga adicional de la nueva cubierta: cada columna de 35 centímetros de diámetro resiste hasta 100 toneladas a carga última, mientras que actualmente soporta entre 50 y 60, y la nueva cubierta liviana incrementaría esa carga en máximo un 5%, sin requerir reforzamiento estructural.
- Explica que la cubierta propuesta consistiría en perfiles metálicos cerrados y teja termoacústica o policarbonato, cuya estructura llegaría a las columnas existentes.
- Precisa que el proceso incluye: diseño arquitectónico y estructural a cargo del consultor, trámite de licencia ante cualquiera de las cinco curadurías urbanas de Bogotá con tiempos estimados de dos a tres meses, y actualización del sistema eléctrico y de canales y bajantes para manejar el mayor volumen de aguas lluvias.
- Destaca que una vez techada, las reparaciones futuras serán más rápidas y económicas que las de impermeabilización. Invita a profesionales en áreas constructivas, estructurales, geotécnicas y administrativas a vincularse al comité de obra.

Presidenta de la asamblea, Claudia Torres:

- Precisa que la aprobación del cambio de pavimentación a techado requiere una votación al menos del 70% de coeficiente, dado que el proyecto implica una modificación estructural de una zona común, que debe ser aprobado por asamblea como requisito para el trámite de la licencia ante la Curaduría. Abre el espacio de preguntas e indica el orden de intervención.

Asambleísta, Ana Beatriz Cepeda, 24-501:

- Pregunta si el proyecto cubre la totalidad del parqueadero o únicamente las áreas de circulación, y si se ha evaluado el riesgo de que las zonas no intervenidas generen problemas de humedad a futuro.

Asambleísta, Julio Vergara, 6-402:

- Aclara que la intervención cubre los senderos vehiculares y que las tejas de Eternit existentes en las zonas no intervenidas no se tocarán por ahora.
 - Explica que a futuro (cinco o diez años) deberán reemplazarse progresivamente, ya que las autoridades gubernamentales irán exigiendo ese cambio.
-

- Agrega que, si el análisis de carga así lo requiere, se podrían aliviar cargas retirando las tejas de Eternit más pesadas y reemplazándolas por teja liviana.

Presidenta de la asamblea, Claudia Torres:

- Precisa que el uso de tejas Eternit que fueron fabricadas con asbesto está prohibido desde aproximadamente el año 2001, con un plazo de cinco años para su reemplazo, por ser un material cancerígeno.

Asambleísta, Ángela Rojas, 18-102:

- Manifiesta preocupación frente a tomar una decisión de esta magnitud sin contar con información suficientemente detallada.
- Reconoce que no hay dudas sobre las personas sino sobre el proceso, dada la larga historia de intentos fallidos con el parqueadero. Recuerda que desde 2017 existe un estudio patológico que identificó grietas que atraviesan la torta superior, con exposición de elementos estructurales.
- Señala que no se han presentado presupuestos de obra, ni análisis sobre riesgos asociados al techado como la acumulación de monóxido de carbono. Propone que la asamblea defina un mecanismo para tomar la decisión con más información disponible, en lugar de votar ese mismo día.

Administradora, Marta Álvarez:

- Rechaza la propuesta de realizar más estudios, argumentando que el proceso ha sido riguroso y llevado por personas idóneas durante dos años.
- Recuerda que la cuota extraordinaria del año 2017 fue aprobada para tres obras: parqueadero, fachadas y andenes perimetrales, y que las dos últimas se ejecutaron sin objeciones. Expresa tristeza ante la percepción de que los estudios realizados no son suficientes.

Miembro del Comité de Obra:

- Aclara que precisamente el estudio patológico de 2017 sobre las grietas fue el argumento principal para descartar la impermeabilización y optar por el techado.
- Explica que el proyecto piloto en la ferretería Sigma confirmó que la placa no admite impermeabilización exitosa. Indica que el nuevo consultor seleccionado realizará todos los estudios requeridos, que se tramitará la licencia ante la curaduría como garantía, y que posteriormente se hará una selección rigurosa del contratista.
- Señala que lo único que falta es el aval de la asamblea para formalizar la contratación del consultor.

Asambleísta, Julio Vergara, 6-402:

- Detalla la estructura de costos de la consultoría seleccionada, valorada entre \$80.000.000 y \$81.000.000, distribuidos en nueve componentes: diagnóstico normativo y visita técnica; estudio de vulnerabilidad sísmica por \$23.000.000; desarrollo arquitectónico integral de la cubierta nueva y mantenimiento de la existente; diseño estructural con memorias de cálculo y revisión técnica independiente; gestión ante la curaduría; y los demás estudios complementarios.
- Aclara que, dado que se cuenta con los planos originales y memorias de cálculo del parqueadero, el estudio de vulnerabilidad sísmica podría reducirse a un estudio básico, lo que representaría un ahorro de aproximadamente \$20.000.000 en ese rubro.
- Señala que con los recursos actuales de la copropiedad es viable ejecutar la obra.
- Concluye la presentación de los nueve ítems de la consultoría: revisión de redes hidrosanitarias y aguas lluvias; revisión de redes eléctricas e iluminación; cuadro

de obras, presupuestos, especificaciones constructivas, programación y manual del proceso constructivo; gestión documental para licencia de construcción y acompañamiento ante la curaduría; y coordinación interdisciplinaria, control de calidad documental y términos de referencia para la obra.

- Precisa que para proyectos superiores a 2.000 metros cuadrados se requiere certificación de un revisor externo, costo que el consultor también asume.

Asambleísta, Marta Ramírez, 33-102:

- Señala que cuando se aprobó la cuota extraordinaria en 2024, debieron haberse presentado todos los estudios técnicos que ahora se muestran en la asamblea.
- Argumenta que lo que se propone es un cambio de destinación de esos recursos de impermeabilización a techado y que la asamblea está siendo invitada a votar sin conocer el presupuesto de la obra.
- Anuncia voto de salvedad y se reserva el derecho a reclamación posterior sobre este punto.

Miembro del Comité de Obra:

- Aclara que en 2024 sí se presentaron proyectos y cotizaciones de impermeabilización, con tres proponentes que sustentaron el monto de la cuota extraordinaria.
- Precisa que no se trata de un cambio de destinación de recursos: la cuota sigue destinada al parqueadero; lo único que cambia es la solución técnica, de pavimentación a techado, tras comprobarse que la primera no es viable.

Asambleísta, Pedro Fernández, 18-502:

- Aclara a la asamblea que lo que se somete a votación es la autorización del proyecto que incluye consultoría, interventoría y obra, no la contratación directa de la obra. Señala que la consultoría aún no tiene contrato firmado y sugiere evaluar la experiencia de La Manzana 2 como referente de caso exitoso.

Miembro del Comité de Obra:

- Precisa que la votación cubre el proyecto completo: consultoría, interventoría y obra. Indica que, de aprobarse, la consultoría iniciaría la semana siguiente.
- Aclara que el consultor ya revisó información preliminar y elaboró un esquema inicial, pero que la solución definitiva la presentará una vez formalizado el contrato.

Asambleísta, Sandra Márquez, 27-501:

- Pregunta si el proyecto incluye intervención sobre la placa deteriorada, dado que al techarse solo se evita la entrada de agua nueva, pero quedan 40 años de daño acumulado.

Asambleísta, Julio Vergara, 6-402:

- Explica que al instalar la cubierta y ampliar canales y bajantes, el agua lluvia ya no contactará la placa, lo que detendrá el deterioro progresivo.
- Aclara que no se requiere intervenir la placa existente, pues al cesar la humedad, el problema de filtraciones hacia abajo queda resuelto.

Asambleísta, Ángela Rojas, 18-102:

- Aclara que su solicitud no es de nuevos estudios, sino de haber recibido con anticipación la información presentada ese día, para poder procesarla antes de votar.

- Señala que muchos residentes ubicados fuera del salón no tienen acceso a la pantalla ni al audio, y que la historia del parqueadero obliga a tomar la decisión con plena información.
- Pide que se dé tiempo suficiente para asimilar los detalles técnicos y presupuestales antes de votar.

Miembro del Comité de Obra:

- Llama al orden y propone someter el proyecto a votación, aclarando que no se solicitará una cuota extraordinaria adicional y que los recursos ya recaudados son los mismos que se utilizarán para el techado.
- Defiende el trabajo realizado durante dos años, destacando que también se ejecutaron exitosamente las obras de fachadas con un ahorro de más de \$236.000.000 respecto al presupuesto inicial de \$750.000.000, ejecutada en \$514.000.000 y la obra de andenes perimetrales.
- Expresa frustración ante las solicitudes de más estudios y se ofrece a retirarse del comité si la asamblea desea conformar uno nuevo.

Presidenta de la asamblea, Claudia Torres:


- Llama al orden y recuerda que todos los presentes velan por su patrimonio. Propone someter el proyecto a votación.

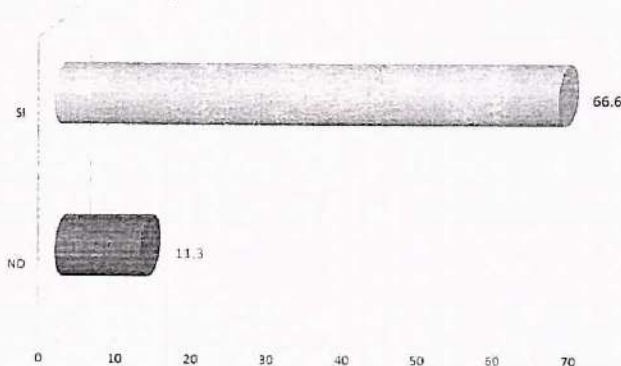
Asambleísta, Andrés Peñuela, 26-101:

- Solicita mayor claridad sobre el costo total estimado del proyecto de techado, para que los copropietarios tengan certeza sobre el uso de los recursos ya recaudados.
- Advierte que aplazar la decisión implicaría convocar una asamblea extraordinaria o esperar un año.

Proveedor del servicio de votación, eOpinion:

- Abre la votación para aprobar el proyecto de techar para la obra de parqueaderos.

¿Aprueba el proyecto de techar para la obra  de parqueaderos, de acuerdo a los estudios presentados?



e-Opinion

	NOY VOTANTES	COEF.	%
SI	240	66.6	87.0%
NO	36	11.3	13.0%
TOTAL	276	77.9	100.0%

- **Resultados:** Con un coeficiente total votado de 77.9, se aprueba con un 66.6 a favor y 11.3 en contra.

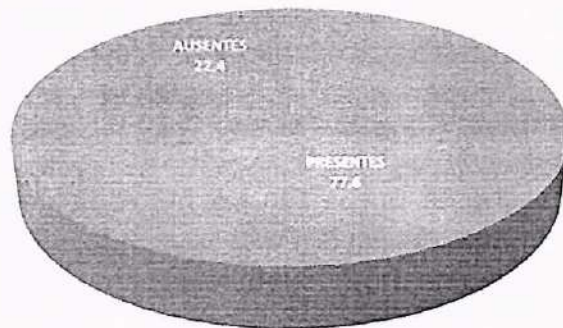
Presidenta de la asamblea, Claudia Torres:

Informa que el resultado es de 66.6% de coeficiente por el sí, a pesar de que es mayoría es insuficiente para el umbral del 70% requerido por el artículo 46 de la Ley 675 de 2001, para decisiones que implican modificación de bienes comunes.

De acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta la importancia de culminar este proyecto, solicita hacer una verificación del quorum en este punto de la Asamblea.

Se procede a verificar el quorum, obteniendo el siguiente resultado:

Verificación del Quórum



e-Opinion

	# INDIVIDUOS	COE.	%
PRESENTES	270	77.6	76.7%
AUSENTES	80	22.4	23.3%
TOTAL	350	100.0	100.0%

Para dar claridad al requisito de la Ley 675 de 2001 que solicita mayoría calificada, procede a leer los siguientes apartes de la Ley:

*“Artículo 46 de la Ley 675 de 2001: Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los **coeficientes** de copropiedad que integran el edificio o conjunto:*

1. *Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce...”, como es el caso del parqueadero que se le va a hacer una modificación.*

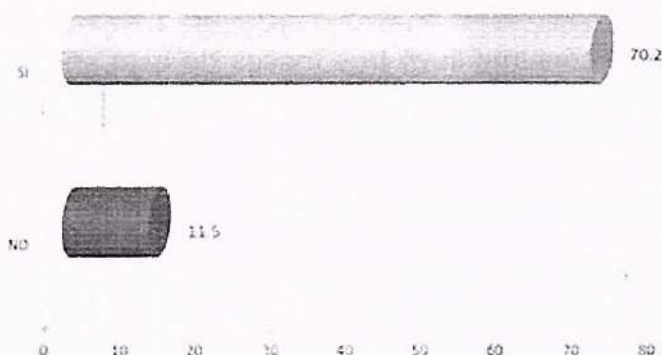
Precisa que, como requisito exigido por la Curaduría Urbana para tramitar la licencia de construcción, es necesario contar con la aprobación de la Asamblea General, con los requisitos establecidos por la Ley, esto es la mayoría calificada del 70% de los coeficientes.

Propone realizar una segunda votación, una vez aclarado el requisito de mayoría calificada, invitando a todos los presentes a participar, independientemente de que voten por el sí o por el no, pero que se cuente con la participación activa de todos los asambleístas, a lo que la asamblea acepta.

Proveedor del servicio de votación, eOpinion:

- Abre la segunda votación para aprobar el proyecto de techar para la obra de parqueaderos.

¿Aprueba el proyecto de techar para la obra de parqueaderos, de acuerdo a los estudios presentados?



e-Opinion

	SI	NO	TOTAL
Respuestas	253	37	290
Coprop.	70.2	11.5	81.7
%	87.2%	12.8%	100.0%

- **Resultados:** Con un coeficiente total votado de 81.7, se aprueba el proyecto de techar los parqueaderos con un 70.2 a favor y 11.5 en contra.

Presidenta de la asamblea, Claudia Torres:

- Confirma la aprobación del cambio de impermeabilización por techado para la obra del parqueadero.
- Compromete a la administración y al nuevo consejo a mantener informados a todos los copropietarios, sobre todos los avances del proyecto de forma permanente.

PUNTO 10. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS PARA LA VIGENCIA ENERO 1 A DICIEMBRE 31 DE 2026 Y SU CORRESPONDIENTE CUOTA DE ADMINISTRACIÓN.

Presidenta de la asamblea, Claudia Torres:

- Informa que el presupuesto fue elaborado teniendo en cuenta el incremento del salario mínimo, y que las empresas de vigilancia y aseo representan en conjunto el 70.5% del total de los gastos de la copropiedad, razón por la cual el incremento base del presupuesto es del 23%.
- Señala que se revisaron algunos rubros en busca de ajustes, partiendo de que el pago del salario mínimo a dichas empresas es inamovible.

Administradora, Marta Álvarez

- Explica que la propuesta de incremento del 17.5% en lugar del 23% que correspondería por el alza del salario mínimo, se sostiene en dos fuentes de ingresos adicionales: el plus que aporta la empresa de vigilancia, equivalente a un mes de factura antes de IVA, estimado en \$75.000.000; y la concesión del local de Pizza Hut, que genera \$123.000.000 brutos, de los cuales se descuenta el 35% de impuesto de renta, resultando en un neto aprovechable de \$103.000.000.
- Con estos recursos el presupuesto arrojaría un excedente de aproximadamente \$26.000.
- Señala que se ajustaron a la baja los rubros de procesos legales, celebraciones: Día de la Madre, Día del Padre y Canelazo del 7 de diciembre,

confiando en el apoyo de la Asociación de Bienes Comunales ABC, y gastos de asamblea. Informa que el costo de la logística de la asamblea bajó de \$4.000.000 a \$2.400.000.

- Agrega que la empresa de vigilancia ofrece adicionalmente una rebaja de \$5.000.000 dentro del contrato vigente, lo que permitiría bajar el incremento al 17%, con una diferencia de \$5.443.000 que se absorbería en el rubro de zonas comunes.
- Advierte que el conjunto lleva tres meses de este año operando con recursos del año anterior sin haber aplicado aún el incremento, y que el retroactivo se aplicará para subsanar ese desfase.

Asambleísta, Manuel Maldonado, 19-201:

- Expone que realizó un análisis independiente del presupuesto y concluyó que el incremento mínimo debería ser el 17.5%, pues una reducción de medio punto podría generar la necesidad de una cuota extraordinaria adicional de entre \$500.000 y \$1.000.000.
- Recomienda mantener un colchón financiero y no recortar rubros de convivencia como las celebraciones comunitarias.

Administradora, Marta Álvarez:

- Reitera que los recursos del local de Pizza Hut y del parqueadero de visitantes se están usando como respaldo y que, de necesitarse en el futuro, no estarán disponibles.
- Advierte que el conjunto ha logrado mantenerse al día con las empresas prestadoras de servicios gracias a pequeños ahorros logrados con la gestión y que ya se están agotando.

Presidenta de la asamblea, Claudia Torres:

- Informa que la tarifa del parqueadero de visitantes es actualmente de \$1.000 por hora, valor considerado muy bajo.
- Propone incrementarla a \$2.000 para carros y \$1.000 para motos, y somete la decisión a la asamblea.

Asambleísta, Pedro Fernández, 18-502:

- Solicita mayor detalle sobre los rubros del presupuesto, especialmente los que no están directamente ligados al salario mínimo.
- Señala que para pensionados y profesionales que reciben honorarios, el ingreso aumentó conforme al IPC del 5.1%, lo que genera un desfase significativo frente a un incremento de cuota del 17% o 17.5%.

Administradora, Marta Álvarez:

- Detalla los criterios de incremento aplicados por rubro: vigilancia, con tres incrementos acumulados por la reforma laboral, entre noviembre de 2025 y enero de 2026 por horas extras, recargos nocturnos y reducción de jornada laboral; aseo, con un incremento del 12% ponderado entre los cinco empleados de salario mínimo y uno que no lo es; contratistas personas naturales, con IPC más un punto: 6.1%; empresa de motobombas, con 8% tras dos años sin incremento; y repuestos y suministros, ajustados según comportamiento histórico del rubro, con una reserva de \$821.000 para imprevistos del cuarto de motobombas. Los extintores (164 en total) con 17% conforme al incremento general. Software contable, con 17%.

Asambleísta, Marta Ramírez, 33-102:

- Pregunta si el incremento en la tarifa del parqueadero de visitantes genera obligaciones tributarias adicionales para el conjunto.

Revisor Fiscal, Milton Saldaña:


- Aclara que la DIAN ha determinado que el arrendamiento de zonas comunes en propiedades horizontales de uso residencial está excluido del IVA, según concepto emitido en mayo de 2025, y que la equiparación con un parqueadero público no aplica en este caso.

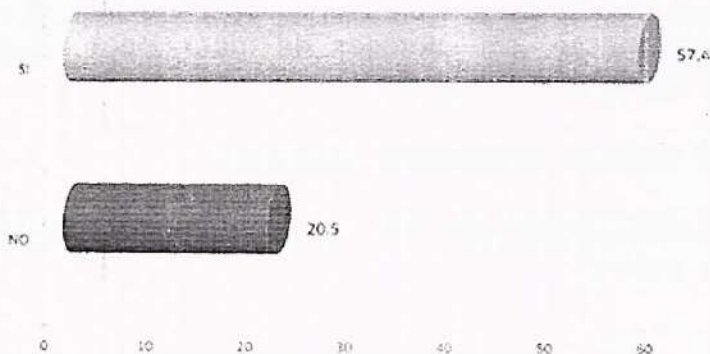
Presidenta de la asamblea, Claudia Torres:

Procede a someter a aprobación el incremento de la tarifa de parqueadero para carros y para motos.

Proveedor del servicio de votación, eOpinion:

- Abre la votación para aprobar el aumento de la tarifa del parqueadero de visitantes a \$2.000 (carros) y \$1.000 (motos).

¿Aprueba usted el aumento del costo del  parqueadero de visitantes a \$ 2.000 pesos (Carros) y \$ 1.000 pesos (Motos)?



e-Opinion

	EMISORES	COSI	%
SI	200	57.4	74.4%
NO	71	20.5	25.6%
TOTAL	277	77.9	100.0%

- **Resultados:** Con un coeficiente total votado de 77.9, se aprueba el incremento en la tarifa de parqueadero de visitantes con un 57.4 a favor y 20.5 en contra.

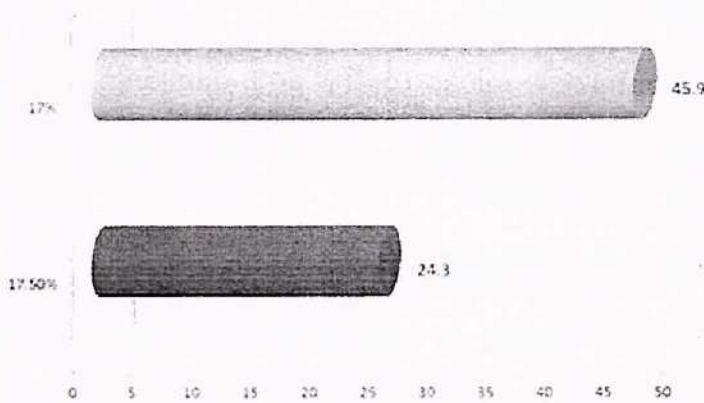
Presidenta de la asamblea, Claudia Torres:

A continuación se somete a aprobación el presupuesto de ingresos y gastos del año 2026.

Proveedor del servicio de votación, eOpinion:

- Somete a votación el presupuesto de ingresos y gastos vigencia enero 1 a diciembre 31 de 2026 con retroactivo, ofreciendo dos opciones: número 1 para el 17% y número 2 para el 17.5%.

¿Aprueba el presupuesto de Ingresos y Gastos, vigencia enero 1 a diciembre 31 de 2026 con su cuota de administración y retroactivo?



e-Opinion

	EN VOTANTES	COEF.	%
17%	164	45.9	65.3%
17.50%	87	24.3	34.7%
TOTAL	251	70.2	100.0%

Resultados: Con un coeficiente total votado de 70.1, se aprueba el presupuesto de ingresos y gastos del año 2026 con su cuota de administración y retroactivo, con incremento del 17% con un 45.9 a favor, frente al 24.3 por el 17.5%.

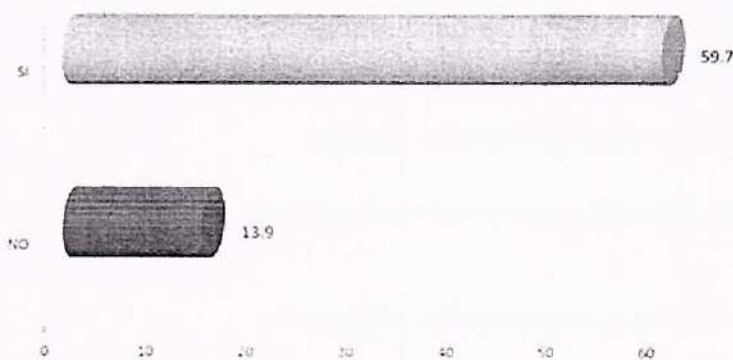
Presidenta de la asamblea, Claudia Torres:

Propone que el retroactivo correspondiente a los cuatro meses de enero a abril, en los que se cobró la cuota del año anterior sin aplicar el incremento, se pague en un plazo de cuatro meses, sin intereses de mora, para facilitar su pago a los copropietarios. Se somete a votación.

Proveedor del servicio de votación, eOpinion:

- Somete a votación para aprobar pagar el retroactivo de enero 1 a abril 30 de 2026, en 4 meses.

¿Aprueba pagar el retroactivo de enero 1 a abril 30 del 2026, en 4 meses?



e-Opinion

	EN VOTANTES	COEF.	%
SI	214	59.7	82.0%
NO	47	13.9	18.0%
TOTAL	261	73.6	100.0%

- Resultados:** Con un coeficiente total votado de 73.5, se aprueba el pago del retroactivo en 4 meses con el 59.7 a favor y 13.9 en contra.


PUNTO 11. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARACIÓN DE LA CERCA PERIMETRAL.

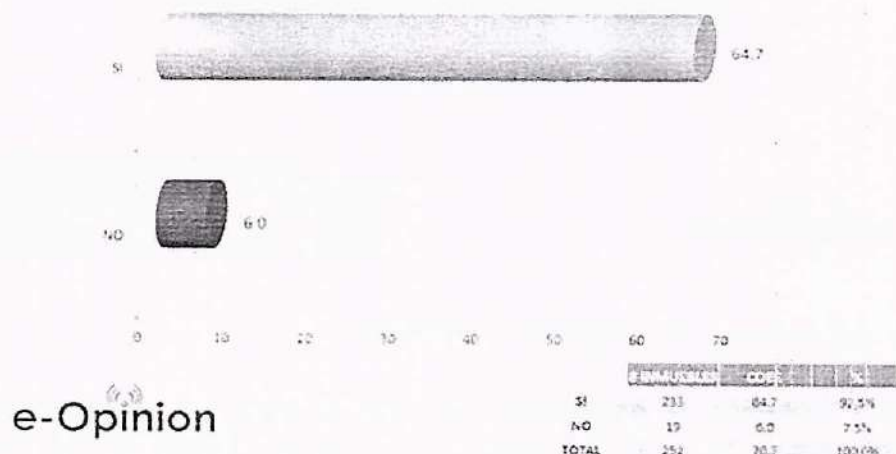
Administradora, Marta Álvarez:

- Informa que la cerca perimetral presenta problemas recurrentes de intrusión, con múltiples intentos de acceso por el sector de asentamientos humanos cercanos.
- Señala que la cerca electrificada funciona, pero la sensorizada presenta fallas frecuentes.
- Precisa que las cotizaciones obtenidas de dos empresas arrojan un costo promedio de \$18.000.000.
- Propone financiar la reparación con el remanente del canon del local de Pizza Hut del año 2025, correspondiente a \$24.000.000, dado que este valor no está contemplado en el presupuesto de ingresos y gastos aprobado.
- Presenta adicionalmente el proyecto de independización de aguas negras: explica que la copropiedad comparte una caja de aguas negras con los locales comerciales, cuya pendiente invertida provoca que las grasas y aguas residuales de los locales se devuelvan hacia las instalaciones del conjunto, generando inundaciones recurrentes que afectan principalmente a los interiores 32 al 35.
- Señala que el acueducto ha desestimado las solicitudes del conjunto por considerar el problema responsabilidad de los locales, y que la solución es independizar la caja para separar las aguas del conjunto de las de los locales, obra que solo la puede ejecutar la empresa de acueducto por tratarse de infraestructura pública.
- El costo estimado es de entre \$10.000.000 y \$15.000.000 y propone que se financie con el fondo de imprevistos, con un techo de \$15.000.000 informando a la asamblea si el costo final lo supera.

Proveedor del servicio de votación, eOpinion:

- Somete a votación la aprobación del proyecto de reparación de la cerca perimetral con el excedente del arriendo del local del 2025.

¿Aprueba usted el proyecto de reparación  de la cerca perimetral con el excedente del arriendo del local del 2025?



- **Resultados:** Con un coeficiente total votado de 70.7, se aprueba el proyecto de reparación de la cerca perimetral con el excedente del arriendo del local del año 2025, con el 64.7 a favor y 6.0 en contra.

Asambleísta, Carlos Rolón, 24-102:

- Pregunta por qué el conjunto debe asumir el costo de la independización si el problema es generado por los locales comerciales.

Presidenta de la asamblea, Claudia Torres:

- Explica que la independización busca precisamente separar la infraestructura del conjunto de la de los locales, eliminando definitivamente la servidumbre de aguas negras que afecta al conjunto.
- Aclara que se han interpuesto querrelas y derechos de petición contra los locales sin ningún resultado.

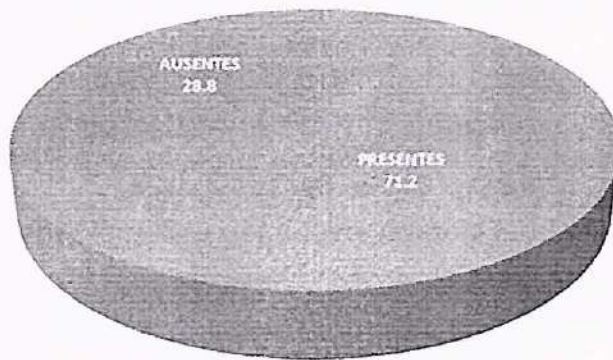
Administradora, Marta Álvarez:

- Detalla la situación técnica: la caja compartida tiene tres entradas, una del conjunto, una de los locales y una hacia la alcantarilla central, y la canal del conjunto está por debajo del nivel de la de los locales, lo que hace que las aguas residuales de estos últimos se devuelvan hacia el conjunto cuando la caja se tapona.
- Precisa que un arquitecto consultado anteriormente descartó la posibilidad de que un privado sellara la caja por ser infraestructura pública, razón por la cual solo la empresa de acueducto puede ejecutar la obra. La solución consiste en desviar directamente la salida del conjunto hacia la alcantarilla y sellar la caja compartida.

Antes de votar se verifica nuevamente el quorum.



Verificación del Quórum



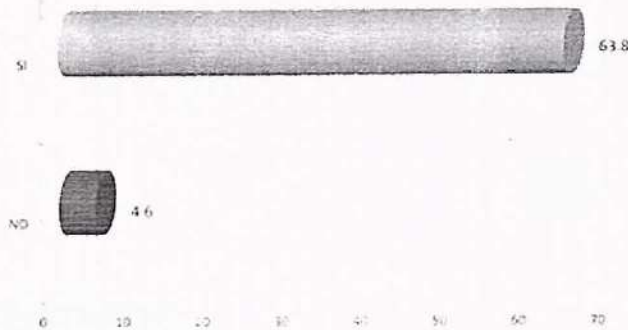
e-Opinion

	PRESENTES	AUSENTES	TOTAL
PRESENTES	253		71.2
AUSENTES		107	28.8
TOTAL	360		100.0

Proveedor del servicio de votación, eOpinion:

- Somete a votación la aprobación de usar el fondo de imprevistos para la independización de la servidumbre de las aguas negras de los locales que cotizará la empresa de acueducto.

¿Aprueba usted usar el fondo de imprevistos para la independización de la servidumbre de las aguas negras de los locales que cotizará la empresa de Acueducto?



e-Opinion

	INMUEBLES	COEF.	%
SI	210	63.8	93.9%
NO	15	4.6	6.1%
TOTAL	245	68.4	100.0%

- **Resultados:** Con un coeficiente total votado de 68.4, se aprueba usar el fondo de imprevistos para la independización de la servidumbre de las aguas negras de los locales, con el 63.8 a favor y 4.6 en contra.

PUNTO 12. ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA EL AÑO 2026.

Presidenta de la asamblea, Claudia Torres:

- Informa que se recibió una plancha de 20 personas, 10 principales y 10 suplentes, e invita a quienes deseen sumarse a manifestarlo.
- Principales postulados: Enrique Castillo, Claudia Torres, Ana Beatriz Cepeda, Piedad Pérez, Mauricio Torres, Paula Pardo, Esperanza León, Guillermo Hernández, Carolina Suárez y Gloria Sánchez.
- Suplentes postulados: Ricardo Perdomo, Laura Ortiz, Héctor Castro, Pilar Salamanca, José Lara, Dagoberto Gómez, Lilia Salamanca, María Elena Medina, Lorena Suárez y Mariela Daza.
- En la sesión se postulan como suplentes Luisa Patiño, Olga Fernández y Angela Rojas.
- Precisa que la Ley 675 exige mínimo tres miembros y que el reglamento interno del conjunto establece 20, con un párrafo que permite un número mayor.
- Propone someter la plancha completa a votación incluyendo las 3 personas que se postularon, verificando además el cumplimiento de requisitos de propiedad, elección y paz y salvo.

Proveedor del servicio de votación, eOpinion:

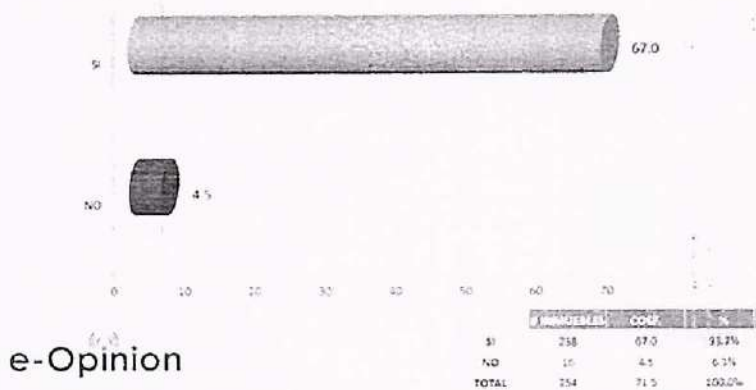
- Somete a votación la aprobación del Consejo de Administración 2026-2027.

**Consejo de Administración
 2025-2026**

PRINCIPALES:	SUPLENTES:
1. Enrique Castillo	1. Ricardo Perdomo
2. Claudia Torres	2. Laura Ortiz
3. Ana Beatriz Cepeda	3. Hector Castro
4. Piedad Pérez	4. Pilar Salamanca
5. Mauricio Torres	5. Jose Lara
6. Paula Pardo	6. Dagoberto Gómez
7. Esperanza León	7. Lilia Salamanca
8. Guillermo Hernández	8. María Elena Medina
9. Carolina Suárez	9. Lorena Suárez
10. Gloria Sánchez	10. Mariela Daza
	11. Olga Fernández
	12. Luisa Patiño
	13. Ángela María Rojas

e-Opinion

Elección del Consejo de Administración 2026-2027



- **Resultados:** Con un coeficiente total votado de 71.5, se aprueba el Consejo de Administración con el 67.0 a favor y 4.5 en contra.

PUNTO 13. ELECCIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

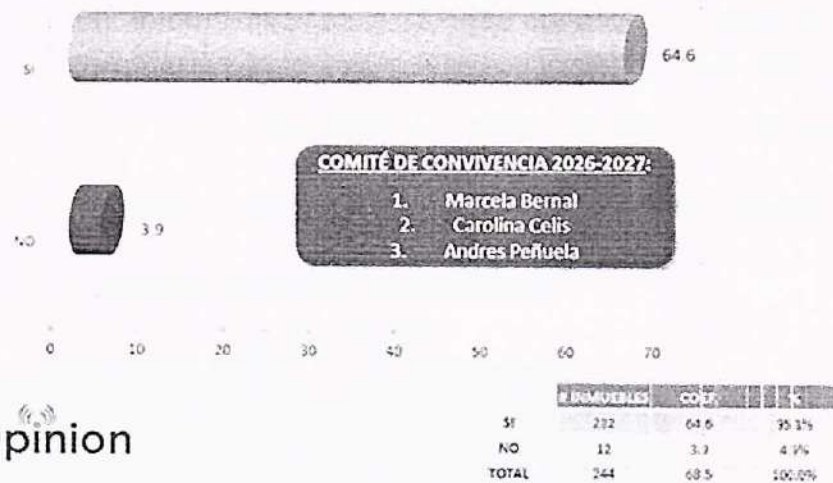
Presidenta de la asamblea, Claudia Torres:

- Informa que no se recibieron postulaciones previas e invita a los asistentes a presentarse, precisando que los integrantes deben ser personas distintas a las del Consejo de Administración.
- Se postulan: Nancy Marcela Bernal 17-102; Carolina Celis 26-501 y Andrés Peñuela 26-101.

Proveedor del servicio de votación, eOpinion:

- Somete a votación la elección del comité de convivencia 2026-2027.

Elección del Comité de Convivencia 2026-2027



- **Resultados:** Con un coeficiente total votado de 68.5, se aprueba el Comité de Convivencia con el 64.6 a favor y 3.9 en contra.

PUNTO 14. ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL.

Presidenta de la asamblea, Claudia Torres:

- Informa que se recibieron cinco hojas de vida, de las cuales el consejo preseleccionó tres candidatos con mayor experiencia en propiedad horizontal: Milton Saldaña (revisor fiscal actual), Carlos David Ordóñez Sánchez y Ángela Rocío Téllez Puentes. Presenta informe del cuadro comparativo.
- Señala que los dos últimos no se presentaron a la asamblea pese a haber confirmado asistencia
- Da la palabra al señor Milton Saldaña para que realice su presentación

Postulante, Milton Saldaña:


- Presenta su hoja de vida de forma resumida: contador público egresado de la Universidad Santo Tomás, con especializaciones en Derecho Tributario, Revisoría Fiscal y Normatividad; miembro del Colegio de Contadores Públicos.
- Cuenta con más de 18 años de experiencia en propiedad horizontal, habiendo atendido más de 100 conjuntos residenciales, comerciales, mixtos y centros comerciales en Bogotá y la Sabana. Entre 2024 y 2025 realizó aproximadamente 30 cursos certificados en temas de propiedad horizontal.
- Explica que su metodología incluye 12 informes mensuales entregados a la administración, al consejo de administración y al contador, cuya compilación constituye el dictamen presentado en asamblea.

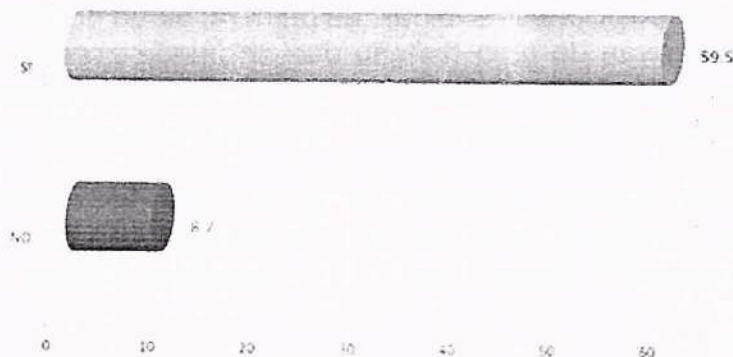
Presidenta de la asamblea, Claudia Torres:

Teniendo en cuenta que los otros dos candidatos no se hicieron presentes, se procede a someter a votación la ratificación del Revisor Fiscal actual.

Proveedor del servicio de votación, eOpinion:

- Somete a votación para ratificar el revisor fiscal actual para la vigencia 2026-2027.

¿Aprueba usted la ratificación del Revisor 
Fiscal actual Milton Saldaña para la
vigencia 2026-2027?



e-Opinion

	MEMBRES	COEF.	%
SI	216	59.5	88.5%
NO	28	8.7	11.5%
TOTAL	244	68.2	100.0%

- **Resultados:** Con un coeficiente total votado de 68.1, se aprueba la ratificación del Revisor Fiscal actual señor Milton Saldaña con 59.5 a favor y 8.7 en contra.

PUNTO 15. PROPOSICIONES Y VARIOS.

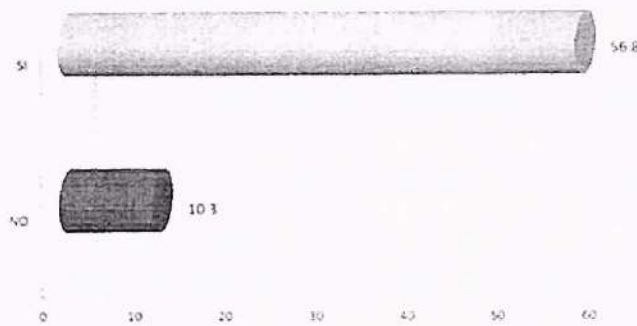
Administradora, Marta Álvarez:

- Presenta la primera proposición de la administración y el consejo: aprobar el incremento automático de la cuota de administración con base en el IPC a partir del 1° de enero de 2027, con carácter provisional mientras la asamblea general ratifica o ajusta el aumento definitivo, con el fin de evitar el desfase operativo que se genera en los primeros meses del año, además del impacto económico para cada copropietario.

Proveedor del servicio de votación, eOpinion:

- Somete a votación el incremento de la cuota de administración con el IPC a partir del 01 de enero del 2027, mientras se realiza la asamblea general que ratifique o incremente el aumento.

¿Aprueba usted incrementar la cuota de administración con el IPC a partir del 01 de enero del 2027, mientras se realiza la Asamblea General que ratifique o incremente el aumento?



e-Opinion

	SI	NO	TOTAL
VOTOS	202	36	238
COEF.	56.8	10.3	67.1
PERC.	84.9%	15.1%	100.0%

- **Resultados:** Con un coeficiente total votado de 67.1, se aprueba el incremento de la cuota de administración con el IPC, a partir del 1° de enero de 2027, mientras se realiza la Asamblea General que ratifique o incremente el aumento, con 56.8 a favor y 10.3 en contra.

Administradora, Marta Álvarez:

- Presenta las proposiciones recibidas. La primera, de un propietario, se refiere a un vehículo tipo van de gran tamaño que no puede acceder al parqueadero cubierto por su peso y dimensiones, y que ha estado estacionado temporalmente en el parqueadero de visitantes y en la bahía exterior.
- Aclara que los guardas no reciben pago por custodiar el vehículo en la vía pública y que el control de la bahía no es competencia de la administración. Informa que el asunto quedó resuelto con el retiro del vehículo del parqueadero interno.
- La segunda proposición, de residentes del interior 10, solicita contratar un profesional especializado para el mantenimiento de las puertas de acceso, dado que presentan daños recurrentes en brazos, cantoneras y chapas (en un caso se reemplazó la chapa siete veces).
- Informa que la administración atiende estas solicitudes por demanda y que el problema principal es el daño intencional de las chapas. Respecto a la sensorización de luces, señala que el proyecto piloto realizado en el interior 5 tuvo un costo de aproximadamente \$1.500.000 por interior, y que los relojes

temporizadores actuales son de tecnología obsoleta, con un costo de reposición de aproximadamente \$274.000 por unidad. Propone ir haciendo el cambio progresivamente por los interiores más afectados.

- Sobre la instalación de cargadores para vehículos eléctricos, informa que hace aproximadamente un año se realizó una visita técnica de Codensa, que concluyó que la única ubicación viable para la infraestructura eléctrica son las subcentrales de los locales, las cuales el conjunto no puede intervenir.
- Hace tres años se consultó con Codensa la instalación de un punto centralizado y el presupuesto fue de \$300.000.000. Propone que el consultor del proyecto del parqueadero evalúe esta posibilidad en el marco de la revisión de instalaciones eléctricas.

Asambleísta, Catalina Blanco, 5-202:

- Propone instalar bombillos tipo radar en las zonas comunes, con un costo aproximado de entre \$25.000 y \$30.000 pesos cada uno. Explica que detectan movimiento para encender la luz y permanecen apagados cuando hay suficiente iluminación natural.

Administradora, Marta Álvarez:

- Señala que se debe hacer un análisis técnico previo, pues el temporizador del primer piso podría generar conflicto con esa tecnología. Indica que el todero ya había mencionado esta alternativa y que se tomará nota de la propuesta.

Asambleísta, Andrés Peñuela, 26-101:

- Propone establecer una tarifa plena para vehículos que permanezcan más de 10 o 12 horas en el parqueadero de visitantes, considerando casos como el de sus suegros, quienes visitan el conjunto por días completos debido a citas médicas.

Administradora, Marta Álvarez:

- Señala que la tarifa actual de \$2.000 pesos es baja frente a parqueaderos comerciales, y que el conjunto no depende económicamente del parqueadero, aunque sus ingresos han contribuido a estabilizar la cuota de administración. Indica que revisará el tema.

Asambleísta, Andrés Peñuela, 26-101:

- Precisa que es una sugerencia y que la decisión la tomará la asamblea, anotando que en la mayoría de los parqueaderos se maneja la tarifa plena.

Asambleísta, Camilo Pineda, 25-501:

- Plantea la necesidad de modernizar el sistema de iluminación de las torres mediante un bypass al reloj temporizador, pues el sistema actual no se ajusta a las necesidades reales.
- Respecto a los parqueaderos, solicita que se definan criterios claros por peso o dimensiones, dado que su familia fue amonestada por parquear una Chevrolet Loop en el espacio que les corresponde.

Administradora, Marta Álvarez:

- Aclara que el reglamento prohíbe el acceso de vehículos de más de una tonelada, norma que existe desde la construcción del conjunto, cuando los espacios fueron diseñados para vehículos como el Renault 4 y el Renault 5.
- Señala que la plataforma del parqueadero se encuentra muy afectada por el peso de los vehículos actuales.
- Indica que el reglamento será revisado y que el primer borrador se enviará a los copropietarios para su revisión en reuniones extraordinarias.

Asambleísta, Camilo Pineda, 25-501:

- Argumenta que el límite de una tonelada está desactualizado, pues vehículos sedán de modelos recientes ya superan ese peso, y sugiere actualizar las definiciones.

Administradora, Marta Álvarez:

- Reitera que el día anterior un arrendatario ingresó con una furgoneta que no cabe en los espacios, queda pegada a las líneas amarillas e impide abrir las puertas.
- Menciona que en una oportunidad anterior un vehículo similar dañó dos cámaras de seguridad.
- Solicita a los propietarios cumplir lo acordado en la Asamblea de 2018, que estableció que los parqueaderos deben arrendarse preferiblemente a residentes del conjunto, y que a los arrendatarios se les debe informar sobre las dimensiones permitidas y las normas vigentes.
- Explica que el registro de vehículos en la oficina de administración es un requisito legal y de seguridad.

Asambleísta, Julio Vergara, 6-402:

- Explica que la norma NSR-10 y la norma de 1984 bajo la cual fue diseñado el conjunto establecen que los parqueaderos se diseñan para 250 kilogramos por metro cuadrado.
- Aplicado a un área de 2x2 metros (4 m²), la capacidad es de 1.000 kilogramos, equivalentes a una tonelada, razón por la cual ese es el límite reglamentario.
- Advierte que ingresar vehículos de mayor peso no implica colapso inmediato, pero sí genera agrietamientos y daños estructurales progresivos, y que para permitir vehículos de 2,5 toneladas sería necesario reforzar la estructura.

Asambleísta, Álvaro Ariado, 8-501:

- Felicita a los asambleístas por el orden y el respeto de la sesión. Invita a los copropietarios a integrarse a los comités del conjunto y ofrece su colaboración voluntaria, indicando que, aunque no reside en el conjunto, hace parte de un conglomerado de conjuntos residenciales y puede aportar soluciones ya implementadas en otros lugares.

Presidenta de la asamblea, Claudia Torres:

- Agradece la intervención y anuncia que se escucharán dos propuestas más antes de proceder a la votación.

Asambleísta, Luis Romero, 2-102:

- Cuestiona la cifra de \$1.500.000 mencionada para el cambio de lámparas, señalando que según su cotización cada lámpara cuesta \$4.500.

- Indica que las lámparas actuales son las más pequeñas del mercado y que los sensores no funcionan, obligando a los residentes a bajar las escaleras con la linterna del celular en las noches.
- Advierte que la misma queja fue presentada el año anterior sin que se tomaran medidas, y que la puerta del interior permanece frecuentemente abierta, lo que representa un riesgo de robo. Señala que la seguridad es el objetivo principal de la cuota de administración.

Administradora, Marta Álvarez:

- Ratifica que la puerta ha presentado fallas reiterativas y que el todero tiene tareas programadas en bitácora. Informa que se ha considerado el cambio de todas las puertas de los interiores, con un costo cotizado de \$3.000.000 por interior, siendo 35 interiores en total.
- Respecto a la iluminación, explica que el costo de \$1.500.000 corresponde al proyecto ejecutado hace tres años en el interior 5, que incluyó revisión del cableado antiguo, y que no basta con reemplazar el bombillo.
- Reconoce la validez de la propuesta de bombillos inteligentes con sensor incorporado, pero advierte que primero debe verificarse la compatibilidad con el cableado existente.

Asambleísta, Luis Romero, 2-102:

- Propone aumentar en 5 minutos el tiempo gratuito en la bahía del parqueadero, actualmente de 15 minutos, para facilitar la descarga de mercados y paquetes, considerando el reciente aumento de \$1.000 en la tarifa.

Administradora, Marta Álvarez:

- Explica que los 15 minutos gratuitos en la práctica se extienden a 30, pues el sistema comienza a cobrar al minuto 15.
- Relata que en dos oportunidades vehículos quedaron varados bajo el puente peatonal, uno de ellos durante dos días, obstruyendo la zona de ambulancias; hace aproximadamente tres meses una ambulancia debió parquear frente al shut de basuras por esa razón.
- Señala que la configuración del sistema no puede modificarse, porque el conjunto no cuenta con el programa fuente del software instalado por la empresa Toronto aproximadamente en el año 2011.

Asambleísta, Carolina Ardila, 14-101:

- Sugiere que las futuras asambleas se realicen los sábados, como era la práctica habitual, dado que el domingo es un día familiar con múltiples compromisos.

Administradora, Marta Álvarez:

- Explica que es la primera vez que la asamblea se realiza en domingo bajo su gestión.
- Señala que se intentó realizarla el 25 de abril, pero el revisor fiscal y el contador ya tenían compromisos agendados para ese día, y que aplazarla a mayo afectaría el flujo de ingresos del conjunto.
- A futuro se continuará programando las asambleas los días sábados.
- También menciona que se evalúa realizar futuras asambleas de manera virtual para reducir costos.

Presidenta de la asamblea, Claudia Torres:

- Señala que la única proposición formal sujeta a votación es la tarifa plena del parqueadero. Plantea que si la permanencia es de 8 horas la tarifa ascendería

a \$16.000, y menciona que en la calle 99 con carrera 11 la tarifa plena es de \$35.000.

Administradora, Marta Álvarez:

- Indica que el parqueadero de visitantes es exclusivo para visitantes de los residentes, no para empleados de empresas externas.
- Reporta haber verificado que personas se anuncian como visitantes y dejan motos o vehículos de trabajo para dirigirse a laborar fuera del conjunto.
- Reitera que la configuración de una tarifa plena no es posible con el software actual, pues el conjunto no cuenta con el programa fuente del sistema.

Presidenta de la asamblea, Claudia Torres:

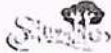
- Propone mantener la tarifa vigente y evaluar el comportamiento durante el semestre, tomando medidas si se evidencian permanencias excesivas. Recuerda que la tarifa no había sido incrementada hace aproximadamente quince años y que la asamblea ya aprobó el ajuste reciente.

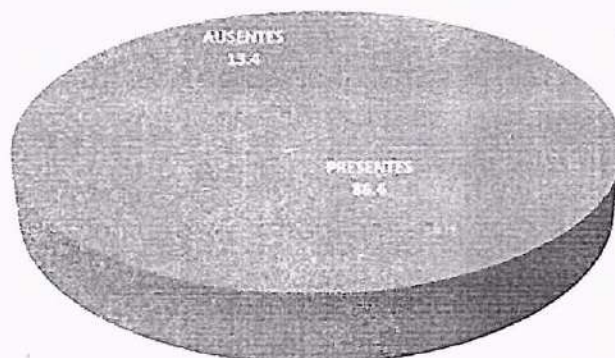
Asambleísta, Felipe, 12-102:

- Argumenta que el incremento del 100% de \$1.000 a \$2.000 por hora es desproporcionado: una permanencia de 24 horas costaría \$48.000 pesos y una semana podría llegar a \$230.000 pesos.
- Señala que en el conjunto Rioja se otorgan entre cuatro y seis horas gratuitas, y advierte que de mantenerse esa tarifa se vería obligado a venir en transporte público desde Boyacá.
- Solicita que se adopte una tarifa plena con un monto racional para todos.

Presidenta de la asamblea, Claudia Torres:

- Aclara que el parqueadero de visitantes es para visitas por horas, y que si el señor es propietario debería contar con su propio parqueadero.
- Que al tener una permanencia tan larga en un parqueadero de visitantes, le quita la posibilidad a otros residentes de usarlos para sus visitantes.
- Sugiere explorar un contrato de arrendamiento mensual para permanencias prolongadas.
- Agradece la participación de todos los asambleístas y anuncia el cierre formal de la asamblea con la verificación del quórum, siendo las 3:11 pm.

Verificación del Quórum Final 
3:11 P.M.

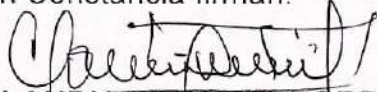


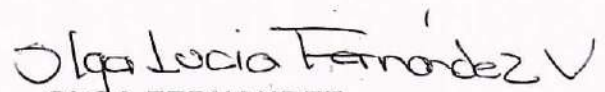
e-Opinion

	PRESENCIAS	QUEZ	%
PRESENTES	86.6	86.6	83.5%
AUSENTES	13.4	13.4	14.2%
TOTAL	100	100	100.0%

La Presidenta confirma que, siendo las 3:11 pm, y agotado el orden del día se da por terminada la asamblea general, se agradece la participación de los asistentes

En Constancia firman:


CLAUDIA PATRICIA TORRES
Presidente de Asamblea 2026


OLGA FERNANDEZ
Secretaria de Asamblea 2026